

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26¹.

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

År 2018, torsdag den 26. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Pilegårdsvej 22-58 i foreningens selskabslokale, beliggende Pilegårdsvej 56 A, kælderens, 2860 Søborg, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning for 2017.
- 3) Valg af bestyrelsesmedlem. Camilla Nilsson er på valg og modtager ikke genvalg.
- 4) Valg af suppleanter. Alle er på valg iht. vedtægterne.
- 5) Valg af revisor – bestyrelsen foreslår genvalg af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
- 6) Fremlæggelse af årsregnskab for 2017 til godkendelse samt meddelelse af decharge til administrator og bestyrelse.
- 7) Information om kommende projekter.
- 8) Fremlæggelse af ordinært budget for 2018 til godkendelse – der foreslås en regulering med +1,5% pr. 01.06.2018 - herunder forslag til uændret betaling til grundfond - samt evt. ekstraordinært budget finansieret via drift/grundfond vedr. udskiftning af stigestrengsventiler for at varmen kan blive fordelt optimalt til alle lejligheder – udgift hertil er pt ukendt.
- 9) Forslag fra bestyrelsen.
- 10) Forslag fra foreningens medlemmer, jfr. vedtægternes § 7:
- ingen – dog kan forslag indleveres indtil 14 dage før generalforsamlingen.
- 11) Eventuelt.

Foreningens formand Camilla Nilsson bød velkommen.

Ad 1.

Som dirigent blev valgt Dejan Golic, og som referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt at følgende var mødt enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighedsnr. 3 (fuldmagt), 18 (fuldmagt), 23, 26, 29, 35, 39 (fuldmagt), 41, 42, 46, 47, 49, 67, 73, 76, 78, 83, 88 (fuldmagt), 94, 101, 102, 124, 127, 135, 142 og 144.

Der var således mødt 26 lejlighedsejere - heraf 4 ved fuldmagt.

Ad 2.

Bestyrelsens beretning forelå skriftligt og havde været medudsendt indkaldelsen og denne havde følgende ordlyd:

I april bød vi velkommen til to nye bestyrelsesmedlemmer samt to nye suppleanter, hvorefter bestyrelsen konstituerede sig på ny.

I foråret blev træerne på fællesarealerne beskåret. Da det er 6-7 år siden, at de sidst blev beskåret, vil resultatet være, at de i den første sæson henstår temmelig bare, men at de efterfølgende bliver flotte igen.

Asfaltering

I løbet af foråret og sommeren indhente Varmemesteren tilbud fra forskellige entreprenørvirksomheder mht. asfaltering – herunder Anlægsgartnerfirmaet Kirkegaard A/S, NCC Industry A/S og Lemminkäinen A/S.

Vi besluttede herefter at gå i videre dialog med NCC, grundet det bedste tilbud samt branchekendskab.

Den 16. august sender NCC en ordrebekræftelse på 403.038 kr. inkl. moms, som bekræftes d. 8. september. Heri er arbejdet anført til at blive udført slut september – midt oktober.

NCC starter arbejdet d. 27. september, hvorefter de vurderer, at der kommer en meromkostning på knap 50.000 kr. pga. underlagets ringe kvalitet på brandvejen ved bygning B (trods 4 forudgående gennemgange af arealet, hvor dette ikke har været nævnt). På baggrund af dette, foretager NCC efterfølgende boreprøver, som understøtter deres iagttagelse.

De sender herefter den 27. oktober 3 løsningsforslag, hvor det første er at lave arbejdet som oprindeligt aftalt (med risiko for at slidlaget ved bygning B ikke holder så længe som ellers), det andet forslag omfatter fræsning af brandvejen ved bygning B, hvilket medfører en ekstraudgift på knap 50.000 kr. inkl. moms og det tredje forslag indeholder yderligere opretning af stenene ved opgangene.

Det meddeles i forlængelse heraf, at reparationerne udføres i 2017 (inden frosten sætter ind), mens den færdige belægning først udføres til foråret (antageligt i april/maj 2018).

Vi vælger at gå videre med forslag 2, som indebærer en fræsning af brandvejen ved bygning B og en merudgift på knap 50.000 kr. Dette vælges efter samråd med administrator angående merudgiften samt grundig overvejelse ift. hvad der vurderes at være det bedste for foreningen.

Opretning af sten ved opgange mv. samt kantsten vurderes at måtte vente til senere regnskabsår, pga. økonomien.

Dette meddeles til NCC, som efterfølgende går i gang med at udføre de nødvendige reparationer.

Kørsel på brandvejene

Vi har desværre gentagne gange oplevet problemer med at folk kører på brandvejene, på trods af, at det flere gange er blevet nævnt, at dette ikke er tilladt. Vi oplever stadig, at folk

stiger ud af bilerne og rykker på kegler m.m. Vi ser frem til, at dette problem ophører, når asfalten er lagt og de nye, mere permanente bomme bliver sat op.

Wao

Hen over sommeren undersøgte vi mulighederne i forbindelse med en ny TV-løsning for foreningen. Valget faldt på Wao, bl.a. grundet den individuelle tilslutnings- og betalingsmulighed samt ingen minimumsgrænse for antallet af tilslutninger med risiko for prisstigninger på grund af et for lavt tilslutningsantal. Dette blev herefter vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 14. september.

Vi overgår til det nye TV-signal og internet den 1. juli 2018, hvor der lukkes for Yousee's signal via antenneanlægget.

Vaskeriet:

I efteråret blev det nye betalingssystem i fællesvaskeriet taget i brug.

Valget faldt på Miele og deres betalingsløsning, frem for Electrolux, grundet priserne og mulige betalingsløsninger.

Mieles løsning giver, som bekendt, mulighed for at opkrævningen sker over huslejen frem for opfyldning nede på varmemesterkontoret, hvilket absolut vurderes at være en fordel.

Det er stadigvæk muligt at centrifugere tøj ekstra uden meromkostning ved at bruge det vaskekort, der hænger på siden af vaskemaskinerne.

Varmen:

I løbet af foråret oplevede vi, at varmen svigtede, hvilket viste sig, at skyldes en defekt cirkulationspumpe. Denne blev udskiftet til en kraftigere pumpe, hvilket afhjalp varmemproblematikken for en tid.

Hen over sommeren blev varmevekslerne rensset for etablering af optimal varmedannelse.

I efteråret holdt varmemesteren møde med en konsulent fra Danfoss for at sikre optimal indstilling af varmecentralen inden varmesæsonen. Her konstateres det, at vores styreenhed passer fint til vores anlæg, men at det ikke var opdateret eller helt korrekt indstillet. Dette blev herefter gjort af Danfoss.

I løbet af vinteren oplever vi dog, at det ikke er alle lejligheder, der modtager nok varme. Komforttemperaturen justeres herefter op, men der opleves problemer med at hæve fremløbstemperaturen, hvilket skyldtes, at denne var begrænset af en meget høj returvarmetemperatur.

Det vurderes, at problemet skyldes ejendommens manglende styring af varmen fra varmeanlægget. Varmeanlægget leverer varmen, men varmens fordeling rundt i ejendommen virker ikke optimalt. Dette medfører, at den udsendte varme ikke bliver brugt og at høj returvarmetemperatur derfor bliver sendt tilbage til varmecentralen, hvilket automatisk sænker fremløbstemperatur. Det vurderes, at denne problemstilling bedst løses ved installation af nye stigstrengsventiler til bedre fordeling af varmen.

Affaldsproblematik

Specielt i slutningen af året, har vi oplevet en øget problematik omkring håndtering af affald, hvilket både gælder for husholdningsaffald og storskrald. Dette blev forsøgt løst gennem opslag i opgangene, hvilket tilsyneladende har afhjulpet problematikken til en vis grad, hvilket vi sætter stor pris på.

Beretningen blev sat til debat.

Georg Rosenbaum forespurgte, hvornår asfalteringen forventes at være afsluttet, og det blev oplyst, at asfalteringen havde været stillet i bero på grund af vinteren, men at det resterende forventes udført med opstart i uge 22.

Gitte Søndergaard påpegede, at det er uhensigtsmæssigt, at der ikke sker en opretning af sten og kanter samtidig med asfalteringen, idet der vil kunne dannes vandpytter m.v. til skade for asfalteringen.

Det blev oplyst, at der ikke i det accepterede tilbud over for NCC er medtaget opretning af sten og kanter, allerede fordi bestyrelsen ikke finder, at dette ikke var en del af beslutningsgrundlaget, og at opretning m.v. er relativt dyrt.

Det blev forespurgt, hvorfor det gamle asfalt ikke skrabes af, og det blev oplyst, at dette ligeledes vil være en fordyrende arbejdsproces, idet det vil være nødvendigt at rette underbelægningen op.

Gitte Søndergaard stillede spørgsmål til varmesystemet og oplyste, at hun var forundret over, at bestyrelsen i en længere periode havde været bekendt med problemerne, uden at gøre noget ved disse.

Bestyrelsen oplyste, at der oprindeligt kun var klager fra Gitte Søndergaard, men at der efterfølgende var opstået problemer og klaget over disse fra ca. 8 øvrige andre brugere.

Gitte Søndergaard tilkendegav, at hun på baggrund af dette forhold, omkring bestyrelsens manglende varetægelse af problematikken vedrørende varme, ikke kunne godkendt beretningen på dette punkt.

Gitte Søndergaard supplerede med at oplyse at til og med vicevært Jesper, var der ikke problemer med varmforsyningen.

Lars Sejer Christiansen fra bestyrelsen bemærkede, at dette var muligt, men at bestyrelsen nu alene havde fulgt retningslinjer fra foreningens varmekonsulent samt konsulent fra Danfoss.

Jesper Carslund bemærkede, at der altid er mulighed for at tage en trøje på, hvis der er lidt koldt i lejligheden, og at der ikke kan forventes at kunne opnå 24-26 grader i lejligheden.

Gitte Søndergaard bemærkede, at i hendes lejlighed har der i den seneste tid kun kunne opvarmes til ca. 18 grader, og at dette problem opstod, da der efter Gitter Søndergaards opfattelse blev justeret ved anlægget.

Allis Damm Luge bemærkede, at hun også havde det koldt i sin lejlighed.

Lars Sejer Christiansen påpegede, at problemet med anlægget desværre er, at dette er fyldt med slam, og at reguleringsventilerne er gamle, nogle er groet fast og andre har været lukket af vvs-installatør, når de har foretaget udskiftninger, og formentlig ikke sat i samme position, som de stod før. Dette betyder, at anlægget reelt er ude af balance, og at anlægget ej heller kan styre temperaturen i de enkelte blokke, idet styringen tager udgangspunkt i tilbageløbsvandet, når dette sammenblandes fra alle blokkene.

Bestyrelsen har således valgt at sætte sin lid til de professionelle – nemlig varmekonsulent og konsulent fra Danfoss og alene rettet sig efter deres anvisninger. Lars Sejer Christiansen bemærkede dog, at det ville have været endnu koldere hos enkelte lejlighedsejere, såfremt anvisningerne var fulgt i sin helhed, men at Lars Sejer Christiansen havde valgt at skrue op på fremløbstemperaturen for netop at afbøde disse virkninger.

Georg Rosenbaum oplyste, at der grundet udskiftninger i bestyrelsen m.v. er gået viden tabt, og at man i dag reelt ikke ved, hvor mange ventiler der er skiftet eller bør skiftes.

Flere ejere tilkendegav herefter, at der bør gøres noget ved anlægget, idet det er et rimeligt krav, at beboerne har tilstrækkelig varme.

Gitte Søndergaard supplerede med at oplyse, at hun driver sin virksomhed hjemmefra og således mange gange er i lejligheden 24 timer i døgnet, men at varmforsyningen nu er tilfredsstillende i Gitte Søndergaards lejlighed.

En enkelt ejer bemærkede, at hvis hun ikke kan varme sin lejlighed op til en minimumstemperatur, bør foreningen kompensere, såfremt den pågældende ejer må benytte sig af supplerende elvarme.

Til dette bemærkede en anden ejer, at da varmemålerne jo netop måler energi og at disse ejere, der ikke kan varme lejligheden tilstrækkeligt op, således betaler et mindre varmebeløb over varmeregnskabet og således de facto er kompenseret.

Med ovennævnte bemærkninger, herunder Gitte Søndergaards kommentarer om ikke at godkende beretningen for så vidt angår løsning af varmemproblemet, kunne dirigenten konstatere med generalforsamlingens tilslutning, at beretningen var taget til efterretning og således godkendt.

Ad 3.

Camilla Nilsson var på valg til bestyrelsen og modtog ikke genvalg.

Jan David Mejdal og Ib Strøm tilkendegav at stille op til bestyrelsen og man enedes om, at bestyrelsen for indeværende år består af 5 medlemmer.

Jan David Mejdal og Ib Strøm blev herefter valgt til bestyrelsen og denne består herefter af følgende:

Lars Sejer Christiansen Pilegårdsvej 52, 1.tv.
(valgt på ordinær GF 2016)

Morten Suhr Pilegårdsvej 34, 2.tv.
(valgt på ordinær GF 2017)

Dejan Golic Pilegårdsvej 32, 2.tv.
(valgt på ordinær GF 2017)

Jan David Mejdal Pilegårdsvej 30, st.th.
(valgt på ordinær GF 2018)

Ib Strøm Pilegårdsvej 38, st.tv.
(valgt på ordinær GF 2018)

Ad 4.

Som suppleant til bestyrelsen blev valgt

Hans-Henrik Flinker Pilegårdsvej 50, 2.mf.tv.

Ad 5.

Som revisor blev genvalgt Albjerg Revision A/S.

Ad 6.

Administrator fremlagde og gennemgik årsregnskabet for 2017.

Administrator bemærkede, at resultatet udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 280.299,00.

Administrator bemærkede, at specielt indtægten for salg af vaskemønter var præget af, at det gamle betalingssystem havde været defekt på det sidste, hvilket også var årsagen til udskiftning af dette og at indtægterne derfor havde været mindre end normalt.

Videre bemærkede administrator, at foreningen med nuværende renteniveau desværre pålægges negativ rente på indestående i banken og at denne p.t. er -0,55% p.a.

Dette er påbegyndt over for ejerforeningen fra og med 4. kvartal 2017.

Der forelå enkelte spørgsmål til regnskabet, herunder forespurgte Georg Rosenbaum, om det var muligt at forhandle en større refusion fra Q-Park. Administrator bemærkede, at det faktisk havde været drøftet med Q-Park om en form for regulering af beløbet, men at Q-Park havde oplyst, at indtjeningen på p-afgifter desværre ikke var stor som forventet og at refusionen rettelig burde sættes ned. Dette var dog ikke sket

Videre blev det bemærket af Gitte Søndergaard, at denne fandt, at udgift til viceværtsordning er for dyr og at foreningen ikke efter hendes opfattelse får valuta for disse penge.

Der blev forespurgt til opkrævning af betaling for signallevering, herunder om denne ville fortsætte, når det nye fibernet er installeret.

Det blev oplyst, at foreningen ikke vil opkræve for signallevering m.v., når fibernettet er installeret, idet den enkelte ejer herefter skal tegne abonnement direkte hos fiberselskabet/Waoo.

Administrator påpegede dog, at Copydan-afgift vil være at betale året ud, idet reglerne for afregning af Copydan følger kalenderåret.

Der vil således blive opkrævet til udligning af denne udgift til og med 31. december 2018.

Regnskabet blev herefter godkendt uden afstemning og det blev vedtaget, at årets likviditetsmæssige overskud tillægges grundfondsindestående, således som det er vist i regnskabet.

Ad 7.

Bestyrelsen oplyste kort om planer for den nærmeste fremtid og disse er som følger:

- Udskiftning af stigestregne, ventiler og snavs samlere i varmeanlægget – en udgift der beløbsmæssigt andrager ca. kr. 500.000,00 inkl. Moms.
- Vedligeholdelse af rør.
- Udskiftning af tørretumbler og bestyrelsen foreslår indkøb af 2 nye tørretumblere.
- Lys ved postkasser i opgangene.
- Udskiftning af standerlamper på den store p-plads.

Georg Rosenbaum påpegede, at foreningen måske bør kigge med større briller på renovering og istandsættelse og ikke blot fortsat foretage lappeløsninger.

Jesper Carslund bemærkede, at fællesudgifterne bør sættes op.

Det blev oplyst, at foreningen ikke bør udskifte hele varmeanlægget, når det kun er et fåtal, der har problemer, samt at bestyrelsen tiltag med udskiftning af stigestreng og ventil således burde være nok.

Ib Strøm bemærkede, at små reparationer på asfaltområderne er for billig en løsning og at denne ikke holder og Jesper Carslund supplerede med, at det er dumt rent økonomisk at lave lappeløsninger, som ikke holder.

Der var tilslutning til, at bestyrelsen kan iværksætte udskiftning af stigestreng, ventiler m.v.

Lars Sejer Christiansen motiverede etablering af lys ved postkasserne og udskiftning af standerlamper på den store p-plads og oplyste, at førstnævnte omkring lys ved postkasserne koster ca. kr. 36.000,00 plus moms og at udskiftning af standerlamper på den store p-plads andrager ca. kr. 23.400,00 plus moms.

Der blev forespurgt, om der er indsigelser imod igangsættelse af disse 2 punkter vedrørende lys og postkasser og udskiftning af standerlamper og dirigenten konstaterede, at der ikke var indsigelser herimod.

Lars Sejer Christiansen oplyste videre, at foreningen ønsker at udskifte 2 tørretumblere til 2 nye, idet nuværende tørretumblere ikke tørrer tilstrækkeligt og i øvrigt har været delvis ude af funktion i en længere periode.

Det blev oplyst, at der er indhentet tilbud på 2 maskiner med henholdsvis kapacitet 8 kg og kapacitet 13 kg begge af fabrikat Miele og at de små maskiner samlet koster kr. 70.271,00 inkl. Moms og 2 store maskiner koster kr. 83.900,00.

Det blev oplyst, at tørretiden er mere effektiv ved de store maskiner, og at disse således er billigere i drift.

Jesper Carslund forespurgte, om der strøm nok til at opsætte disse maskiner i vaskeriet og dette blev bekræftet, herunder at der er tale om en fuld installationspris inkl. opsætning.

Det blev forespurgt, om der reelt er brug for 2 nye tørretumblere, og det blev bekræftet af forsamlingen.

Der var ikke indsigelser imod de påtænkte udskiftninger, som for øvrigt betragtes som almindelige drift, idet der alene er tale om udskiftning af allerede eksisterende maskiner.

Det blev påpeget, at der er problemer med isoleringen af gavlene samt at isolering i de øverste lejligheder i loftsetagen er ekstrem ringe.

For så vidt angår gavlene blev det oplyst, at dette er ved at blive undersøgt og dette herefter vil blive medinddraget i tvisten omkring gavlene.

For så vidt angår isolering i loft har bestyrelsen indhentet tilbud på isolering, hvilken isolering dog besværliggøres af de tekniske installationer på loftet.

I henhold til indhentet tilbud koster en isolering med 360 mm isoleringsmateriale kr. 336.875,00 plus moms og øges isoleringsgraden til 450 mm koster dette kr. 448.125,00 inkl. moms, hvor sidstnævnte dog inkluderer forhøjelse af gangbro.

Ib Strøm bemærkede, at det er spild af penge at fortage isolering over 250 mm, og at man blot kunne kontakte Teknologisk Institut herom.

Der blev stillet spørgsmål til altanerne, herunder om skader på disse er udbedret, og det blev oplyst, at der foreligger en plan samt at de meste kritiske skader er udbedret.

Det blev oplyst, at der er problemer nogle steder med ventilationsriste, som er udført i plastik, og hvor fugle gennemgnaver disse og bygger reder i ventilationsrørene.

Punktet blev herefter anset for uddebatteret.

Ad 8.

Administrator forelagde og gennemgik budget for 2018, som var lagt i samråd med bestyrelsen.

Administrator oplyste, at der budgetteres med en stigning i fællesudgifterne på 1,5% for blandt andet at holde trit med almindelige prisudjævning.

Det blev oplyst, at der er afsat kr. 700.000,00 til almindelig reparation og vedligeholdelse i budgettet samt taget højde for, at foreningens indestående bliver forrentet med negativ rente også i 2018.

Der opstod en drøftelse omkring, hvorvidt henholdsvis budget og grundfondsopkrævninger skulle forøges og administrator bemærkede, at der selvfølgelig kan stilles ændringsforslag til budgettet og at dette kan forøges i en vis grad.

Efter en kort drøftelse enedes man om, at budgettet for 2018 fastsættes ud fra, at fællesudgifterne reguleres med 2% fra og med 1. juni 2018 i stedet for de foreslåede 1,5%, samt at grundfondsbidraget ligeledes reguleres pr. 1. juni 2018, så dette stiger med 10% pr. årsbasis.

Der blev videre udtrykt ønske om, at bestyrelsen og administrator søger at udarbejde 10-års budgetter for reparation og vedligeholdelse og søger at indpasse disse udgifter i de årlige budgetter eventuelt foreslås det, at større udgifter bliver lånefinansieret.

Med ovennævnte bemærkninger blev budgettet vedtaget, således at fællesudgifterne fra og med 1. juni 2018 sættes op med 2% i forhold til nuværende niveau og at grundfondsbidraget reguleres pr. samme dato med +10% i forhold til nuværende niveau.

Ad 9.

Der forelå ikke forslag fra bestyrelsen.

Ad 10.

Der forelå forslag til drøftelse fra Gitte Søndergaard og forslaget vedhæftes nærværende referatet, som en integreret del af dette.

Ad 10 a)

Gitte Søndergaard indledte med at bemærke, at der var en fejl i referatet fra de ordinære generalforsamling afholdt den 19. april 2017, og i den forbindelse ønskede Gitte Søndergaard at pointere, at hun ikke havde haft problemer med varmforsyningen i flere år, således som det stod anført i referatet, og at det ikke i 2012 var vedtaget at lukke ned for systemet om sommeren.

Det blev videre påpeget, at der er meget støj i nuværende anlæg. Lars Sejer Christiansen bemærkede, at det gamle anlæg ikke kan optimeres og henviste i øvrigt til, hvad der allerede var oplyst i beretningen.

For så vidt angår støj i anlægget, skyldes dette, at der er sket udskiftning af cirkulationspumpe og at de nye er kraftigere end de gamle, hvilket er nødvendigt for at kunne pumpe vand igennem de slidte ventiler.

Videre bemærkede Lars Sejer Christiansen igen, at det ikke er viceværtten, der skruer på indstillingen, men at dette sker efter instruks fra foreningens varmekonsulenter og konsulent fra Danfoss og med den bemærkning, at Lars Sejer Christiansen selv har justeret anlægget op, idet indstillingerne fra konsulenterne side medfører, at flere ville fryse.

Med hensyn til trykket i cirkulationspumperne blev det oplyst, at dette nu er neddrolet med ca. 30%.

For så vidt angår natsenkning, er dette påtalt og påkrævet af Danfoss konsulenten, dog at natsenkningen stilles således, at fremløbstemperaturen kun reguleres ned med 2 grader.

Gitte Søndergaard tilkendegav, at hun stillede sig tilfreds foreløbig med de afgivne svar.

Ad 10 b).

Gitte Søndergaard supplerede sit forslag med at oplyse, at hun finder, at ejerforeningen får for lidt valuta for de udgifter, som foreningen har til vicevært.

Det blev oplyst, at bl.a. snerydning er kraftigt forringet i forhold til ordningen med tidligere vicevært.

Der fremkom flere indlæg omkring saltning og flere ejere påpegede, at der saltes alt for meget til skade for omgivelser og biler m.v.

Lars Sejer Christiansen bemærkede vedrørende saltning, at den tidligere saltning med flydende salt var ændret, idet dette gav for store reparationsudgifter på udstyr samt at der i øvrigt kun saltes i henhold til saltningsregulativet, men at der således også saltes forebyggende, når der er risiko for frost.

Gitte Søndergaard påpegede, at der bør ske glatførebekæmpelse i perioden mellem kl. 06/07 og 22.

Lars Sejer Christiansen bemærkede, at saltning helt frem til kl. 22 ikke er med i aftalen med muremester Jensen, men at foreningen selvfølgelig kan forhandle en ny aftale, såfremt dette ønskes.

For så vidt angår det nævnte omkring reparationer, så var der planlagt en reparation, der dog forudsatte, at flere lejlighedsejere var hjemme, hvilket viste sig ikke at være tilfældet, da håndværkeren kom, hvorfor bestyrelsen bad denne om at lave noget andet for ikke at spille udgift til kørsel til håndværkere. Det er dog korrekt, at det herefter blev nødvendigt at lukke for både det varme og kolde vand, og at dette gav gener, som ikke var tiltænkt.

Det blev videre påpeget, at viceværten, når der slås græs m.v., kører for tæt på de parkerede biler samt på bygningen og af og til påkører denne.

Lars Sejer Christiansen bemærkede, at foreningen søger at fremtidssikre arealerne og få rettet bedene m.v. ud, således at kørsel med maskiner får bedre forhold.

Punktet blev herefter betragtet som uddebatteret.

Ad 10 c) - vaskeriet.

Der pågik en længere drøftelse omkring reservation af vasketider og tørrerum og man enedes om, at Gitte Søndergaard udarbejder et forslag til at optimere reglerne ud fra det beskrevne i Gitte Søndergaards forslag.

Disse nye retningslinjer opsættes herefter i vaskeriet og skal følges.

Under punktet blev det påpeget, at gulvet i tørrerummene og muligvis også i vaskeriet ikke bliver vasket. Bestyrelsen lovede at se nærmere her på, idet denne arbejdsproces ikke indgår i trappevaskeordningen eller i viceværtens forpligtelser.

Ad 11.

Under eventuelt forespurgte Gitte Søndergaard, om sagen med asbest i varmekælderens endeligt var afsluttet og dette bekræftede Lars Sejer Christiansen.

Gitte Søndergaard bemærkede videre, at lågerne over skraldebeholderne ikke kan gå i lås og sidder og smækker i vejr og vind og således larmer. Bestyrelsen lovede at se nærmere på dette forhold.

Georg Rosenbaum påpegede, at der ved græsslåning køres meget tæt på de parkerede biler og det blev oplyst, at når asfalteringen er afsluttet, vil der blive større plads.

Georg Rosenbaum forespurgte, om det er tilladt at udskifte radiatorer uden tilladelse fra bestyrelsen, og det blev oplyst, at det tillades for nærværende, idet der reelt ikke er en indregulering af systemet.

Georg Rosenbaum påpegede videre, at han gerne ser en forskønnelse på området, f.eks. er der kommer lys i juletræet for fremtiden og eventuelt at der sker beplantning af et nyt.

Videre oplyste Georg Rosenbaum, at han glædede sig til at se, at plantekasserne kommer tilbage med blomster.

Gitte Søndergaard bemærkede til græsslåningen, at der tit slås græs, når dette er vådt, og at det våde græs således flyver op og sætter sig på bilerne. Det blev oplyst, at dette eventuelt kunne forhindres ved at der plantes en hæk til afskærmning.

Endelig blev der drøftet individuel udskiftning af hoveddøre i hver enkelt lejlighed og en kreds af ejere tilkendegav, at de samlet vil prøve at få dette udført f.eks. med isætning af døre af mærket Daloc.


Det blev dog påpeget, at nye døre på siden ud mod trappeopgangen skal være mahognibeklædt og ligne de nuværende døre, og at udskiftning af døre således indtil videre betragtes af ejerforeningen som værende uvedkommende, men at ejerforeningen tillader udskiftning.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 22.30.

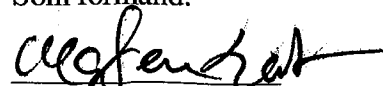
Som dirigent:


Dejan Golic

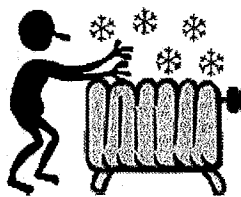
Som referent:


Arne Linde Olsen, Advokat

Som formand:


Morten Suhr

a) Varmen i 2017 - og fremover



På strengen Pilegårdsvej 48, tv (og hos andre) var 2017 præget af problemer med varmen: Julen 2016 var kold, men efter klager blev der skruet 10 grader op (men hurtigt ned igen). I januar-maj 2017 oplevede vi ca. 30 kolde dage fordelt med 1-2 hverdage pr. uge, og i september-november 2017 kolde nætter/morgener. Julen 2017 var også kold, men efter klager blev der reguleret ca. 10 grader op, **og siden starten af januar 2018 har vi i 48 tv heldigvis haft velfungerende varme :-)**

I forløbet fik vi oplysninger, som stred direkte mod bestående viden om driften af anlægget (f.eks. at fremløbstemperaturen skulle reguleres manuelt) og mod EFs hidtidige indstilling til sæsonlukning og natsænkning. Endvidere hævdede man, at der blot var problemer i min lejlighed, på trods af målinger på strengen og at andre klagede. Bestyrelsen slog fast, at anlægget kørte som det skulle/som det var muligt, når dets stand blev taget i betragtning, samt at hvis folk frøs, kunne de bare købe en varmeovn!

I slutningen af 2017 fik jeg dog oplyst (telefonisk og pr. mail fra næstformanden), at anlægget fremover (igen) styres automatisk uden løbende manuelle justeringer og "at Danfoss tekniker havde sat den automatiske varmestyring for lavt i forhold til manglende isolering/stor afkøling på bygningerne". Samt at EF ikke vedtog sæsonlukning i 2012 som hævdedet, og at vi for mange år siden afskaffede natsænkning. ...MEN de oprindelige oplysninger står stadig i korrespondance, referat og opslag...

→ **Derfor vil jeg bede bestyrelsen bekræfte disse korrektioner til protokol (den fælles hukommelse), således at en senere bestyrelse også finder dem, når man måtte søge info om tidligere drift.**

Mht. uviljen til at gøre noget, så har EF efter min opfattelse en (vedligeholdelses- og) forsyningspligt frem til ejernes "vandrette rør". Og forløbet i de første 5 måneder af 2017 var skadeligt for både trivsel og helbred, og burde ikke kunne forekomme. Personligt mistede jeg tillige en masse dyrebare arbejdstimer, når det var for koldt til at sidde ved computeren og i forsøg på at dokumentere, at der VAR et problem.

→ **Så for at sikre, at vi ikke løber ind i flere problemer, vil jeg foreslå at vi outsourcer drift af vand- og varmeanlæg til en virksomhed med autoriseret forstand på vvs og varmeteknik.**

b) Serviceniveau og omsorg for vores besiddelser

Hvorfor bliver vi ikke varslet, når der foretages en planlagt (ikke akut) reparation, som kræver både koldt og varmt vand lukket? Hvorfor har vi - nu på anden sommertidssæson - stadigvæk ikke fået justeret til sommertid i vaskeriet? Hvorfor skal det tage otte uger at få repareret låsen i en dør mellem opgang og kælder? Hvorfor køres haveaffald ikke i grønnegården? Hvorfor er det nødvendigt at køre så tæt på gavlene med havetraktoren, at de skrammes? Hvorfor....

Og hvorfor hældes der blot løbende "½ tons" salt ud til skade for asfalt, beplantning, hunde, cykler, biler og gulve i stedet for at følge de samme regler, som tidligere varmemestre har gjort (og som har sikret fine brandveje, p-pladser og fortove - når det faktisk var vintervej - og inden det tidlige beboer-rykud): *I forbindelse med snefald / glat føre påbegyndes arbejdet kl. 06:00 på hverdage og 07:00 weekend / helligdage for at overholde krav til vejrydning og rydning til erhverv (to lægehuse) Snerydning og saltning skal iht. reglerne ske frem til kl. 22.*

→ **Forslag: Vi har ikke vedtaget at slække på serviceniveauet, selv om vi har valgt at outsource viceværtfunktionen, og derfor bør der strammes op med det tidligere niveau som målsætning.**

c) Vaskeriet

Omskrivningen af Boligreglementet, så det er lovligt at blokere tørrerum uden vaskerum; eller udlevering af to ens nummerskiver (til nogle), mens der blokeres for fuld varme, mener jeg er en dårlig løsning.

→ **Forslag: Tørrerummene optimeres ved at fjerne varmebegrænserne og opsætte ventilatorer i vinduerne, så der faktisk kan tørres på 24 timer. Udlevér evt. en nummerskive i en anden farve (til alle) - men kun til at blokere tørrerum og kun i kombination med en blokeret vasketur.**