

BACH * KOEFOED * MEYER
ADVOKATER
Nørre Voldgade 88, 4., 1358 København K

Advokat Jesper Bach
Dir.: 61 63 24 55 / 53 65 14 33

Advokatfirmaet Jesper Bach ApS (L)
CVR nr. 16 99 83 89

i kontorfællesskab med:
Advokatfirmaet Georg Meyer H)
Advokat Eigil Koefoed Eftf. (H)
Advokaterne Arup & Hvidt (H)

Til Medlemmerne af
Ejerforeningen matr.nr. 11 h
Vridsløselille by, Herstedvester

Dato: 04. marts 2019
J.nr.: 30-405.2019

Vedr.: Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 11 h Vridsløselille by, Herstedvester

I henhold til vedtægterne §§ 3 og 4 indkaldes herved til ordinær generalforsamling, der afholdes:

Onsdag, den 20. marts 2019 kl. 19.00

på Herstedlund Skole, Kantinen, Nyvej 5, 2620 Albertslund

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Bestyrelsens beretning for det seneste år – vedlægges.
4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse – vedlægges.
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse – vedlægges.
6. Indkomne forslag, jfr. § 4:

a) Arbejdsdage i 2019:

Bestyrelsen indkalder til 3 arbejdsdage henholdsvis weekenden 27. – 28. april 2019 og lørdag den 14. september 2019.

Hvert medlem (en voksen pr. husstand) er forpligtet til at deltage mindst en af dagene.

Bestyrelsen omdeler tilmeldingsblanket, hvor man skal oplyse, hvilken dag man ønsker at deltage i fællesarbejdet.

Såfremt man **ikke** ønsker at deltage, betales et gebyr på kr. 600,00 for 2019 til ejerforeningen. Samme gebyr opkræves også, såfremt man, **trods tilsagn herom**, ikke deltager i mindst en af arbejdsdagene.

Gebyret opkræves af administrator.

b) Fællesspisning 2019:

Lørdag den 17. august 2019 afholdes fællesspisning på plænen. Ejerforeningen vil afholde udgifterne hertil. Tilmelding til fællesspisningen skal ligeledes ske på tilmeldingsblanket.

Hvis man udebliver fra fællesspisningen, **trods tilmelding**, opkræves de tilmeldte personer kr. 100,- pr. person, til dækning af de omkostninger, der har været forbundet med indkøb af mad.

7. Forelæggelse af budget til godkendelse og fastsættelse af kontingent – vedlægges.
8. Valg af formand for bestyrelsen - **Henning Sandvei** – på valg
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen - **Rie Hansen** – ej på valg
Tom Skinnerlykke – på valg
Linda Thomassen – ej på valg
Ib Nielsen – på valg
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
11. Valg af revisor.
12. Valg af suppleant for revisor.
13. Eventuelt.

Årsrapport for 2018, budgetforslag for 2019 samt bestyrelsens skriftlige årsberetning vedlægges

Med venlig hilsen



Jesper Bach
Administrator

jb@advokatbach.dk

Beretning fra E/F Mölndalsparkens Generalforsamling 2019

2018 huskes for mange "ting", f.eks. en laang varm sommer, udskiftning or reparation af altandøre og HOFOR's rensning af kloakrør med trykluft; en grim oplevelse for 7 lejligheder.

Der har været afholdt 4 bestyrelsesmøder med deltagelse af administrator, afholdt en ekstraordinær generalforsamling og holdt ca 10 "skurmøder" i løbet af 2018. I det følgende berettes om bestyrelsen arbejde og de udfordringer året bød på.

En varm sag gennem lang tid er parkeringspladser. Mange forslag er blevet drøftet af bestyrelsen og det blev til en ret simpel løsning, nemlig opmærkning af P-båse i 2017 og markering med gul stribe ved indkørsel til nr 1-43 og nr 45-79. Den gule stribe respekteres næsten 100%. Noget irriterer dog stadig formanden. Forståeligt at man ønsker bilen parkeret i nærheden af ens bolig, men har man flere biler, så er det ikke ok at placere hele vognparken ved "hoveddøren". Giv plads til naboens bil! Tænk på at bevare det gode naboskab!

Arbejdsdagene i april og september havde deltagelse som tidligere, ca 1/3 af lejlighederne havde sendt en repræsentant. Der vil blive ændret lidt på tilmeldingsslippen, da det blev svært planlægge opgavefordeling i.f.t. til og frameldinger. Mölndalsparken fremstod pæn og ren efter arbejdsdagene 😊.

Fjernelse og håndtering af haveaffald har ikke fungeret tilfredsstillende. Der er fra 1. marts aftalt med gartneren at han laver en "bås" til haveaffald og fjerner dette med max 14 dgs interval. HUSK: KUN haveaffald

I Maj måned foretog HOFOR rengøring af kloakrør ved Nyvej. Store luftmængder under højt tryk blev blæst i kloakrørene fra brønde langs Nyvej. Det blev til en ualmindelig dårlig oplevelse af forskelligt omfang for 7 lejligheder. Efter nogen diskussion ankom et rengøringsfirma og foretog rengøring. Skadesanmeldelser til egen forsikring.

Sommerfesten blev afholdt i september, god stemning og god mad. Desværre kniber det med deltagelsen, 34 spisende gæster. Vi overtaler vore naboer til at deltage næste gang!

De sidste år er der skiftet ca 10 ventilatorer pr år. Det er for mange. Der har også været for mange forskellige firmaer og for mange forskellige bestyrelsesmedlemmer involveret og også forskellige kanalsugere anvendt. Der er gennem årene sjusket med isoleringen af rørene i.f.m. udskiftningerne. Og nu er beboerne generelt blevet mere følsomme m.h.t. sugernes støjniveau ved lav hastighed. Der er gjort forsøg med opsætning af ny type ventilatorer med indbygget automatik. Fremtidige udskiftninger sker til denne type og samtidigt rettes isolering af rørene. De nye ventilatorer har længere levetid hvilket mere end kompenserer for lidt højere pris.

En lidt større sag blev reparation/udskiftning af altandøre på 1.sals lejlighederne. Vinduespartiet på 1. sal er ikke beskyttet mod sol og regn ligesom stuelejlighedernes vinduesparti. Derfor blev 25 af 42 døre udskiftet og de resterende 17 blev repareret og forventes en restlevetid på 4 – 12 år.

Det var en stor ekstra udgift som ikke var budgetteret. Derfor blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling hvor udskiftningen blev enstemmigt vedtaget.

I fremtiden bliver 1.sals vinduespartiet vedligeholdt bedre – se vedligeholdelsesplanen.

Mölnadalsparken omtales meget positivt hos mæglerne, "den grønne bebyggelse" grøn oase" o.s.v. Vi skal bevare dette omdømme, men træer vokser, nogle næsten ind i himmelen og det gør en tilpasning nødvendig. Prisniveau fra professionelle er højt, meget højt. Men vore egne forsøg er ikke vellykkede og kan koste træer i løbet af en 10 – årig periode. Så fagfolk skal involveres. Der er budgetteret med træfældning/beskæring og det bliver én af mange opgaver for den nye bestyrelse at planlægge beskæring/fældning.

Der er udarbejdet "starten" på en vedligeholdelsesplan 2019 – 2023. Vedlagt vedligeholdelsesplan for 2019 med påførte opgaver helt frem til 2025.

Kommentarer og spørgsmål er naturligvis velkomne.

Der er også oprettet vedligeholdeskort for hver lejlighed – affødt af bl.a. ventilatorudskiftningen, så et overblik kan dannes.

Marts 2019

Henning Sandvei

E/F MÖLNDALSPÄRKEN

ÅRSRAPPORT 2018

BUDGET 2019

Resultatopgørelse for periode 1/1 - 31/12 2018

	BUDGET 2019	BUDGET 2018	REGNSKAB 2018	REGNSKAB 2017
INDTÆGTER:				
Fællesbidrag	910.000	860.000	858.306	860.245
Bidrag vedr. arbejdsdage	20.000	25.000	18.600	22.200
Renteindtægter bank, debitorer	1.000	1.000	18	996
Øvrige indtægter ejendom	0	0	5.319	1.230
Indtægter i alt	931.000	886.000	882.243	884.671
EJENDOMSUDGIFTER:				
Forsikring	69.500	69.500	69.096	68.714
Udgifter som rækkehusene deltager i:				
YouSee/hybridnet	170.000	170.000	167.994	159.291
EI	1.500	1.500	1.556	1.587
Gartnerarbejde	250.000	260.000	247.601	248.792
Ekstra gartnerarbejde	-	0	0	0
Asfalt	0	45.000	71.929	0
I alt	491.000	546.000	558.176	478.384
VEDLIGEHOELSE:				
Maler	200.000	300.000	127.590	0
Murer	0	5.000	0	0
Snedker/tømmer - tætningslister	50.000	5.000	5.323	0
Tagrender	20.000	30.000	14.044	18.081
VVS	0	0	13.898	2.184
Elektriker/ventilatorer	50.000	10.000	14.863	4.486
Nye Postkasser	0	10.000	8.900	0
Altandøre	100.000	0	271.781	0
Låseservice	0	0	810	0
Selvrisiko	0	0	7.858	3.722
Diverse vedligehold	50.000	25.000	0	0
I alt	470.000	385.000	465.067	28.473
ØVRIGE UDGIFTER:				
Kontoromkostninger	2.000	2.000	1.589	0
Bestyrelsemøder	10.000		8.559	8.179
Generalforsamling	5.000	10.000	557	0
Fortæring arbejdsweekend	3.000		2.456	0
Sommerfest	5.000	10.000	4.781	7.022
Administration	115.000	112.500	111.875	110.000
Gebyrer m.v.	3.000	4.000	2.170	4.315
Kurstab	0	0	0	12.301
I alt	143.000	138.500	131.987	141.817
FÆLLESOMKOSTNINGER I ALT				
	1.104.000	1.069.500	1.155.230	648.674
Resultat / underskud	-173.000	-183.500	-272.987	235.997

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<u>AKTIVER</u>		
Diverse tilgodehavender	24.474	43.606
Tilgodehavender ejere	10.967	18.636
TILGODEHAVENDER I ALT	35.441	62.242
Likvide konti	1.227.042	1.460.701
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.227.042	1.460.701
AKTIVER IALT	1.262.483	1.522.943
<u>PASSIVER</u>		
Deposita udlejede lejligheder	-60.000	-60.000
Skyldige omkostninger	43.779	61.626
GÆLD I ALT	-16.221	1.626
Egenkapital primo	-1.524.569	-1.278.477
Kursreg. Obligationer omp. til drift	5.320	-10.095
Overført af årets resultat (underskud)	272.987	-235.997
EGENKAPITAL I ALT	-1.246.262	-1.524.569
PASSIVER I ALT	-1.262.483	-1.522.943

Administrator, bestyrelse og revisor har d.d. behandlet og godkendt årsrapporten for 2018

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse:

Albertslund, den _____

Som bestyrelse:

Henning Sandvei
Formand

Rie Hansen

Tom Skinnerlykke

Ib Nielsen

Linda Thomassen

Som revisor:

Ketty Hansen

Beregning af fællesbidrag 2019:

Fællesbidrag	kr.	910.000
Fællesbidrag rækkehusene i h.t. deklaration	kr.	44.698
Netto	kr.	865.302

Pr. fordelingstal **kr.** **148,63**

Fordelingstal: **2019**

73/5822	kr.	10.851,71
71/5822	kr.	10.554,15
67/5822	kr.	9.959,55
64/5822	kr.	9.513,60

Rækkehusene a'conto 2019 **kr.** **7.449,73**

Udregnet som følger i h.t. deklaration:

kr. 421.500 x 68,6:5822 x 15 x 6.

Opsparing til malerarbejde:

Der er i 2014 afholdt en udgift på	kr.	250.901
Indbetalt i kalenderåret 2015 jfr.regnskab	kr.	274.882
Overskud fra kalenderåret 2015	kr.	23.981
Opsparing 2016	kr.	200.000
Opsparing 2017	kr.	200.000
Betalt malingsarbejder i 2018	kr.	-127.590
Beholdning pr. 31/12 2018	kr.	296.391

Det bemærkes at E/Fs underskud i 2018 tages af egenkapitalen

Vedligeholdelsesplan og budget for Møindalsparken 2019

Pos	Emne	Interval	Beskrivelse	vedr antal boliger	DDK pr bolig	DDK total	Udføres 2019	udføres/ afsluttet	Real total DDK	Bemærkning
1	altandøre 1. sal		udskiftning/rep af 42 døre tætningssister, generel vedligehold	84			100.000	20190311	280.000	
2	vinduer			84			50.000			muligheder undersøges p.t. grøn og hvid vedligehold, i alt 240.000
3	grøn vedligehold			84 (+6)			180.000			
4	vintervedligehold			84 (+6)			60.000			
5	opgaver			84 (+6)			10.000			
6	Malerarb fodhegn, fællesskur mm	bestyrelse igangsatte r		84 (+6)			0			
7	malerarb 42 dobbelskure	6 år		84				2023		
8	malerarb 42 trapper	6år		84				2023		
9	malerarb 84 døre og vinduer									
10	malerarb hoveddør og "skyggeside" vinduer	6 år		84				2023		
11	malerarb altantør + vinduesparti og "solside" vindue	3 år	dør/vinduesparti skal have træbeskyttelse med kortere intervaller	84				2020		
12	malerarb gavle mm	7 år	løbende udskriftning til aut type, samtidig rep af rør- isolering	84				2025		
13	ventilatorer			84			50.000			
14	skure, sokkel		montering af eternit sokkel	42 dobbel skure	25.700			2025		når tiden er inde hjemtages flere når tiden er inde hjemtages flere tilbud
15	trappe repos		jvnf forslag fra tømrer efter behov fra 2021, "gør det selv"	84	12.700			2025		
16	altan træværk			84		20.000		2021		
17	tagrender og tage		løbende reparation	84			20.000			
			Budgeteret rep og vedligehold 2019				470.000			