
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021

Formand Hanne Marcussen (HM) bød velkommen til dette års generalforsamling, som blev afholdt mandag den 27. september 2021 kl. 19:00 på Borgerskolen i Dramasalen, Magdavænget 4.

Der var i alt fremmødt 11 stemmeberettigede (efter fordelingstal 1054 inkl. bestyrelsen)

1. VALG AF DIRIGENT

HM foreslog ejerforeningens advokat Marianne Wittenkamp som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Hun gik herefter videre i den udsendte dagsorden.

2. AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING 2020/21

HM henviste til den udsendte beretning.

HM orienterede kort om status på de projekter, som var omfattet af sidste års vedtagne gennemførelsesplan efterfulgt af en orientering om andre væsentlige aktiviteter i året.

Afslutningsvist kom hun ind på det arbejde, der er forbundet med planlægning af fremtidens aktiviteter, herunder aktiviteter iht. lovbestemte krav og interne vedligeholdelsesarbejder.

Beretningen blev taget til efterretning.

3.1 GODKENDELSE AF REGNSKAB 2020/21

Regnskaber for 2020/21 blev fremlagt af kasserer Jan Nielsen (JN).

Driftsregnskabet viser et underskud på kr. 150.415 og en balance på kr. 12.464.885.

Bestyrelsen foreslog, at årets underskud blev overført til grundfonden.

Et medlem spurgte ind til girobebyr for fællesudgifter. Henrik Weiland (HW) svarede, at medlemmerne kan tilmelde sig NETS og dermed undgå girogebyr.

Regnskabet for 2020/21 blev herefter godkendt uden bemærkninger fra generalforsamlingen.

3.2 FREMLÆGGELSE AF VEDLIGEHOLDELSPLAN

Henrik Weiland (HW) gennemgik bestyrelsens forslag til den 10-årige rullende vedligeholdelsesplan. Den fremlagte vedligeholdelsesplan er i al væsentlighed udarbejdet på baggrund af det rådgivende ingeniørfirma SBS's anbefalinger og omkostningsestimater.

Overordnet set er vedligeholdelsesplanen udtryk for hvilke vedligeholdelsesarbejder, bestyrelsen imødeser, der vil være behov for at få udført i perioden, samt de forventede omkostninger forbundet hermed. Bestyrelsen har endvidere valgt at lade den planlagte finansiering fremgå af vedligeholdelsesplanen.

Vedligeholdelsesplanens planlagte udgifter var reduceret med de faktisk afholdte udgifter i året og tilføjet bestyrelsens forslag til nye udgifter.

Årets vedligeholdelsesplan forudsætter optagelse af lån, da der samlet er foretaget reguleringer af udgiftsposter på i alt ca. kr. 6 mio. De forventede udgifter til rør, faldstammer, reguleringsventiler, fællesveje og tag var opjusteret. Samtidig blev omkostningsestimaterne indeksreguleret efter udviklingen i byggeprisindekset. Som følge af at optagelse af lån anses som nødvendigt, er der foreløbigt estimeret med renteudgifter på ca. kr. 1,2 mio.

De fremmødte blev grafisk præsenteret for bestyrelsens forslag til afholdelse af planlagte udgifter fordelt tidsmæssigt over de kommende 10 år sammenholdt med udviklingen i ejerforeningens formue.

Der blev gjort opmærksom på, at gennemførelsestidspunkter skal tages med forbehold ligesom de anførte omkostninger.

Finansieringen af den forelagte vedligeholdelsesplan forudsætter en fastholdelse af det nuværende opsparingsniveau foreløbig. Der må dog forventes en vis usikkerhed forbundet med omkostningsestimaterne, hvorfor vedligeholdelsesplanens balance er usikker.

En af de fremmødte spurgte ind til, om bestyrelsen overvejer at søge energitilskud, når der skal laves loftisolering ved tagudskiftning. HW svarede, at energitilskud forudsætter en ringere energimærkning, end den som ejerforeningen har. Derudover afhænger energitilskudsordning af gennemførelsestidspunktet for projektet.

Et andet spørgsmål gik på, hvilken type lån, foreningen kan få. HW svarede at ejerforeningen kun kan få et banklån.

Derudover blev der stillet spørgsmål til rørudskiftning, og om hvad som bliver egenbetaling. HW svarede at det afhænger af generalforsamlingens beslutning om, hvad der

skal bruges penge på, men da projektet ikke er defineret endnu, er det for tidligt, at tale om nu.

Den fremlagte vedligeholdelsesplan blev godkendt uden yderligere kommentarer fra de fremmødte.

Bestyrelsen vil fremadrettet medtage vedligeholdelsesplanen på årets ordinære generalforsamling til evt. drøftelse.

3.3 GODKENDELSE AF GENNEMFØRELSESPLAN

Gennemførelsesplanen er bestyrelsens forslag til hvilke arbejder, der bør iværksættes det kommende år.

Årets gennemførelsesplan og finansieringen af den blev gennemgået og drøftet med de fremmødte. I alt er der planlagt udgifter i intervallet kr. 3.100.000 – 6.055.000. De største poster er renovering af faldstammer, udskiftning af reguleringsventiler, brandtætning efter netværksprojekt og nye varmemålere. Udsvinget skyldes primært usikkerhed om hvilket faldstammeprojekt, der bliver valgt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Gennemførelsesplanen blev godkendt af de fremmødte.

3.4 GODKENDELSE AF BUDGETTER

JN foretog en hurtig gennemgang af bestyrelsens forslag til budgetter 2021/22.

Budgettet omfattede "særlig renoveringsarbejde" på kr. 4.408.000. Beløbet var nærmere specificeret i den fremsendte gennemførelsesplan. Bestyrelsen foreslog, at finansieringen skulle ske ved anvendelse af kr. 108.000 fra tidligere års hensættelser og resten fra grundfonden.

Såvel gennemførelsesplanens udgiftsposter som finansieringen af disse var indarbejdet i de fremlagte budgetter.

Bestyrelsens forslag var, at bidragssatser for fællesudgifter, grundfond og tagfond blev reguleret efter nettoprisindekset. Bidragssatser relateret til delregnskaberne for netværk, storskrald og varme blev drøftet i forbindelse med de fremsatte forslag.

Der var ingen kommentarer fra de fremmødte, hvorefter budgetter blev godkendt.

4. VALG AF FORMAND

Formand Hanne Marcussen (92 st.tv) blev genvalgt for 2 år.

5. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

Kasserer Jan Nielsen (78 2. tv.) var på valg og modtog genvalg.

Bo Kæseler (80 2. tv) var på valg og modtog genvalg.

Dirigenten opfordrede generalforsamlingen til at være opmærksom på, at de genvalgte bestyrelsesmedlemmer kun kunne forventes at fortsætte valgperioden ud.

Hun pointerede at det er hensigtsmæssigt med en glidende overgang til nye bestyrelseskræfter. Hun opfordrede derfor de tilstedeværende til at indtræde på den ledige post.

92 1. th. indtrådte på den ledige plads for 1 år.

6. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

102 2. tv. var på valg, men ønskede ikke genvalg.

Der var ingen der ønskede at stille op som 2. suppleant, hvorfor pladsen er ubesat.

7. VALG AF HOVEDBESTYRELSESMEDLEMMER

Valget overlades til bestyrelsen.

8. VALG AF REVISOR

Valget overlades til bestyrelsen.

9. INDKOMNE FORSLAG

1. Forslag om nyt centralvarmeanlæg på abonnement blev enstemmigt vedtaget.
2. Forslag om nye reguleringsventiler blev enstemmigt vedtaget med den tilføjelse, at der bør gennemføres en asbestundersøgelse inden iværksættelse for at undgå økonomisk overraskelse ved en evt. nødvendig asbestsanering.
3. Forslag om engangsbetaling af varmemålere blev enstemmigt vedtaget. Beløbet forventes opkrævet i forbindelse med afregning af vand og varme for 2021.
4. Forslag om ikke at tilslutte vandmålere til fjernaflæsning blev enstemmigt vedtaget.
5. Forslag om, at netværksinstallationen skal lovpligtigt brandtættes indenfor det foreslåede rammebeløb, blev enstemmigt vedtaget.
6. Forslag om forhøjet rykkergebyr blev vedtaget med 10 stemmer for og 1 imod.
7. Forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om nyt nøglesystem i stor-skraldhuset blev enstemmigt vedtaget.

10. EVENTUELT

Et medlem ønskede til debat om det er rimeligt, at der er støjende børn på legepladsen til sen aften. Hun foreslog, at der skulle laves en tidsbegrænsning i lighed med naboforeningen.

Der var en kort snak mellem deltagerne om, hvad støj er og om rimeligheden i at begrænse børn i deres udfoldelsesmuligheder. Idéen afventer konkret forslag på en kommende generalforsamling.

Mødet sluttede kl. 21:18



Hanne Marcussen
Formand og referent



Marianne Wittenkamp
Dirigent