

Referat af generalforsamling 25. april 2024

Deltagere:

Alle lejligheder repræsenteret med fremmøde.

Ingen ikke fremmødte.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

Michael Steffen Petersen, 17A, st. valgt som dirigent

Lars Munk, 17A, 1.th valgt som referent

2. Godkendelse af dagsorden.

Godkendt: Dagsorden udsendt rettidigt.

Godkendt: Indkomne forslag er modtaget rettidigt.

3. Beretning om ejerforeningens virksomhed i det forløbne år.

Formanden beretning for det forgangne år:

- Der blev orienteret om forløbet omkring maling af rammer og vinduer i hele ejerforeningen. Der blev udtalt tilfredshed med arbejdet.
- Der blev orienteret om arbejdet med væggen mod bygn. 19 var afsluttet.
- En ny betalingsløsning er nu på plads efter lidt omstilling fra tidligere løsning. Den nye betalingsløsning medfører en ekstra omkostning på knapt 100kr – samlet pris ca. 2.700kr. årligt.
- Varmvandsforsyningen til foreningen har været udfordret af lækager. Forsikringen dækker kun lækage af skjulte rør, dvs. lækage i gårdhaven er dækket.
Der er opdaget en vandskade i kælderen fra loftrør, som stammede fra lækage i lejlighedernes teknikrum og rør i bygning 19. Der er blev udskiftet samlinger af rør med kort varsel i både bygning 17 og 19. Yderligere blev der foretaget inspektion i kælderen ved fyrrum, hvor der er konstateret vandindtrængning fra enten vandværket eller grundvandet.
- Afdækning under udendørstrapper er nedbrudt og skal skiftes. Bestyrelsen undersøger mulighed for evt. udskiftning af materialer af komposit.
- Der er indført en ny affaldsordning grundet nye miljøregler. Der er opstillet nye røde spande til farligt materiale. Farligt affald skal indpakkes i gennemsigtige affaldsposer inden levering i spandene.

4. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse.

Kassereren fremlagde regnskabet med følgende kommentarer:

- På side 7 og 11 under resultat se, at ejendomsudgifterne til vedligeholdelse generelt er steget. Dette skyldes en kombination af bygningsmassens årgang, og en generel stigning af omkostninger til vedligeholdelse i markedet (materialer og timepriser).
- Bestyrelsen undersøger midler fra vedligeholdelsesfond, på baggrund af tidligere udfærdiget vedligeholdelsesplan fra Rambøll.
- Det bemærkes, at vedligeholdelsesplanen (fra Rambøll) i ejerforeningen generelt bør opdateres til at afspejle nutidige standarder.
- Regnskabet gennemgået og godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag.

- Punkt til afstemning – fibernet tilslutning (Fibia P/S).
 - Indkommet forslag om installation af fast fibernet med en omkostning på ca. 125.000 kr. (Fibia dækker denne omkostning)
 - Hertil kommer omkostninger til trækning af ledninger og stikkontakter i de enkelte lejligheder (dækkes af ejerforeningen).
 - Forslaget gælder for alle i ejerforeningen.
 - Der var en generel drøftelse om faste installationer vs. 5G.
 - Ved afstemning var 1 for og 6 imod. Forslag ikke godkendt.
- Punkt til afstemning – udskiftning af vinduer med redningsåbning.
 - Indkommet forslag om udskiftning af vinduer med redningsåbning fremlagt.
 - De nuværende vinduer hænger i hængsler og er utætte mod kulde og støj.
 - Bestyrelsen forslår proces for udskiftning i indeværende eller næste år.
 - En fremrykning af planen blev drøftet. En akut udskiftning vil medføre en meromkostning. En gradvis udskiftning blev drøftet, så det økonomiske grundlag er stabilt. Formanden forslår en gradvis udskiftning samtidig med en opdatering af vedligeholdelsesplanen finder sted. Tilbudspriserne blev drøftet. Der indhentes opdaterede priser, vedligeholdelsesplan og økonomi opdateres. Bestyrelsen pålægges at prioritere udskiftning af redningsvinduer i dårligst stand.
 - Der indkaldes til ekstraordinær afstemning, når opdateret samlet plan og nyt forslag er parat.
- Punkt til afstemning – ændringsforslag til husregler.
 - Indkommet forslag om præcisering af husregler fremlagt, herunder:
 - Pkt. 1 – tilføjelse af tekst om affald til storskrald.
 - Pkt. 2 – tekst om hvornår arbejdsdage afholdes ændres, så planlægning er mere fleksibel.

- Pkt. 9 – opdateret tekst til anvendelse af kælderrum.
- Forslag til ændringer af husregler jf. ovenstående godkendt enstemmigt.
- Punkt til præcisering af regler vedr. ansvar for vedligehold og udbedring af fejl og skader.
 - Indkommet forslag om præcisering vedr. ansvar for vedligeholdelse og udbedring af fejl og skader fremlagt.
 - Det blev fremhævet, at det er vigtigt, at alle tjekker faste installationer i lejlighederne med jævne mellemrum.

6. Fastlæggelse af budget – herunder beslutning af fællesudgifter for det kommende år.

- Budget for det kommende år blev fremlagt.
- Udskiftning af vinduer med redningsåbning vurderes jf. pkt. 5.
- Det blev konstateret, at der er en generel stigning i omkostninger til vedligeholdelse jf. pkt. 4.
- Der budgetteres med vedligeholdelsesudgifter for 200.000 kr.
- Enstemmig godkendelse af budget for kommende år.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer (1 i ulige år, 2 i lige år) og 1 suppleant.

Genvalg af Charlotte Stochholm Falden og Henrik Guhle blev godkendt.

Michael Steffen Petersen godkendt som ny suppleant.

8. Eventuelt.

Diverse emner blev drøftet, herunder fremtidig anvendelse af varmekilder og parkering.

Dirigent

Michael S Petersen

Michael Steffen Petersen

Referent

Lars Munk

Lars Munk