

## Mødereferat

Mødetype	Ordinær generalforsamling
Mødedato	19.04.2023
Lokalitet	Slagslunde Skole

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.  
Forelæggelse af nøgletal for foreningen og andelskronens værdi
4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Gennemgang af vedligeholdelsesplan for de kommende 5 år
5. Indkomne forslag  
A: Forslag fra Bestyrelsen om at der etableres aftale med rådgiver om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for Foreningens ejendom  
B: Forslag fra Kay Bertelsen og Ulla Pedersen (nr. 21) om at foreningen indgår en aftale med anerkendt firma om tagrensning hvert andet år.  
C: Forslag fra Bestyrelsen om indkøb af en 4 m. stige.  
D: Forslag fra Tine og Ole Meilby (nr. 25) om at hensætte yderligere 60.000 kr. i år til fremtidigt vedligehold
6. Valg til Bestyrelsen. På valg er:  
Formand John Nielsen – modtager ikke genvalg  
  
Bestyrelsesmedlem Tove Sørensen – Modtager genvalg.  
  
Bestyrelsesmedlem Henriette Jørgensen - Modtager ikke genvalg grundet fraflytning. Nyt medlem vælges for 1 år.  
  
Suppleant Kitte Nielsen – Modtager ikke genvalg.
7. Eventuelt

## 1. Valg af dirigent og referent

Tine Meilby – blev valgt til dirigent.

Henriette Jørgensen blev valgt til referent.

Der var 11 andelshavere til stede: Nr. 1, 3, 5, 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25. Derudover havde nr. 11 givet fuldmagt til nr. 25 til frit at stemme.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Forslagene, som var til afstemning på denne generalforsamling, kræver min. 1/5 af andelene var repræsenteret, hvilket var tilfældet. Generalforsamlingen kunne derfor konstateres at være beslutningsdygtig.

## 2. Bestyrelsens beretning

Perioden april 2022 til april 2023

Bestyrelsens fokus

Bestyrelsen har i perioden afholdt 7 bestyrelsesmøder.

Bestyrelsens fokus i perioden har været på planlagt vedligehold, foreningens lån, hullet i vejen ved nr. 5 samt på vedligeholdelsesplanen.

Arbejdet med foreningens lån førte til et infomøde i foreningen den. 23. november 2022, hvor foreningens lån blev diskuteret, og bestyrelsen spurgte efter andelshavernes interesse for, at foreningen træder ud af SWAP-lånet under de forhold, som dette kan lade sig gøre under (blandt andet højere boligafgift). På mødet var der ikke interesse for at træde ud af SWAP-lånet, da det vil medføre en væsentlig forhøjelse af boligafgiften.

Hullet i vejen ved nr. 5, som blev opdaget 6. juli, er blot det seneste i en række af huller, som er fremkommet i vejen siden etableringen af Bakkegårdsparken. Billedet er det samme hver gang: I nærheden en regnvandsbrønd synker asfalten pludselig en varm sommerdag og afslører, at gruset under asfalten er forsvundet. Bülow & Nielsen/ Lind&Risør/ NCC har hidtil repareret skaden uden regning. Bestyrelserne for grundejerforeningen og andelsboligforeningen rettede derfor også denne gang henvendelse til NCC for at få dem til at reparere skaden og i øvrigt finde årsagen. Imidlertid er der sket det, at den tidligere kontaktperson hos NCC er gået på pension, og den nye kontaktperson har afvist foreningernes henvendelse. Foreningerne har stadig en reklamation med reference til Købelovens §76, stk. 1, nr. 4, liggende hos NCC, og NCC har oplyst at de forventer, at deres jurister vil gennemgå vores henvendelse ”efter påske”.

Arbejdet med vedligeholdelsesplanen er et regelmæssigt punkt for bestyrelsen, men i perioden har bestyrelsen også undersøgt, hvordan foreningen kan få hjælp til at få lavet en opdateret og specifik vedligeholdelsesplan. Forslag herom er sat til afstemning på den ordinære generalforsamling.

#### Vedligehold

Der har været et yderst begrænset behov for vedligehold i perioden.

Det planlagte vedligehold har bestået af udskiftning af cirkulationspumper og ekspansionsbeholderen i varmeanlægget i alle boliger. Det skulle gerne have medført et lidt lavere el-forbrug for alle.

Endvidere er piletræerne i skellet til Kildegårdsvej nr. 4 fældet, som besluttet på den ordinære generalforsamling 2022.

Der har ikke været udført uplanlagte vedligehold i perioden.

#### Revision af regnskab

Revision er siden regnskabet for 2022 udført af Revision 1-2-3 v/Poul Neumeyer i Veksø.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt vedtaget.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af nøgletal for foreningen og andelskronens værdi**

Årsrapporten 2022 med noter blev gennemgået af formanden.

Hanne og Ole Meilby havde undersøgt forholdet om hensatte vedligeholdelsesudgifters indflydelse på fastsættelsen af andelskronen med hhv revisor og ABF, og oplyste, at der er sket en fejl i regnskabet.

Det drejer sig om hensættelsen af de 31.786 kr til vedligehold. I årsregnskabet er de desværre medtaget i egenkapitalberegningen, der danner grundlag for beregningen af andelskroneværdien. Det er note 13 på side 16.

I årsrapporten for 2021 indgår hensættelsen af de 60.000 kr desværre også i beregningen af andelskroneværdien.

Foreningen har således ikke hensat midler til vedligehold, da pengene indgår i andelskroneberegningen, og derfor falder andelskronen og dermed værdien af andelene, hvis/når vi bruger penge på vedligehold.

Fejlen afstedkom en debat om den nødvendige håndtering.

Der blev derfor stemt om 2 mulige tilgange:

Forslag 1. 60.000 kr skulle hensættes til vedligeholdelse og ikke indgå i egenkapitalen og dermed andelskroneberegningen, som vedtaget på generalforsamlingen i 2022. Det forelagte regnskab forkastes.

Forslag 2. Det udelades at hensætte 60.000 kr til vedligehold, og beløbet indgår i egenkapitalen og dermed beregningen af andelskronen. Det forelagte regnskab godkendes.

Forslag 1 fik 10 stemmer og forslag 2 fik 2 stemmer. Forslag 1 blev vedtaget.

Derfor blev årsrapporten og andelskronens ikke godkendt. Regnskabet blev forkastet. Punktet henvises hurtigst muligt til vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling.

Andelskronen angives med det afsæt ikke i nærværende referat, da nyt regnskab skal udarbejdes. Bestyrelsen forventes derfor at indkalde til afholdelse af ekstraordinær generalforsamling herom.

*Efterskrift: Bestyrelsen har indkaldt til ekstraordinær generalforsamling d. 30.4.2023, hvor rettet regnskab for 2022 vil blive gennemgået af Bestyrelsen.*

#### **4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Gennemgang af vedligeholdelsesplan for de kommende 5 år**

Budget:

Formanden gennemgik budgettet for 2023.

Der var fejl i budgettet under pkt. Reparationer og vedligeholdelse, idet bestyrelsen havde opdateret vedligeholdelsesplanen efter at revisoren havde modtaget budgettet, og der således ikke var overensstemmelse mellem disse.

Derfor henvises godkendelse af budget 2023 også til kommende ekstraordinære generalforsamling.

Boligafgiften ændres ikke i 2023.

Vedligeholdelsesplanen for de kommende 5 års planlagt arbejder blev gennemgået. Planen er Bestyrelsens forslag til at planlægge kommende vedligeholdelsesarbejder.

I 2023 planlægges udført mindre vedligehold på de murede facader, primært fuger.

Endvidere fremstår også i år en post til udskiftning af mekanisk ventilator på loft, p.t. er det ikke Bestyrelsen bekendt, at der er akut behov, men reelt set kan det forventes.

I 2024 planlægges med maling af udvendige døre og udskiftning af de bløde, udvendige fuger (illmodbånd)

Som berørt på tidligere møder planlægges også udført 1. etape af tagrendeudskiftningen og igen er der afsat en mindre beløb til ad hoc asfalt udbedringer på veje – et forhold som jo deles med Ejerforeningen og reguleres ud fra fordelingsnøgle.

I 2025 planlægges med gennemgang af de bløde fuger i badeværelser, som trods indvendig placering er et fælles punkt pga. potentielle følgeskader, hvis fugerne ikke er funktionelle.

I 2026 planlægges videre forløb med udskiftning af tagrender og afkalkning af vandvarmer.

I 2027 planlægges eftersyn af undertage, som fremgår i planen pga. den estimerede levetid, som er en generel angivelse. Der er ikke akutte skader og Bestyrelsen opfordrer igen i år til at man kaster et blik rundt i tagrummet, med jævne mellemrum og indrapporterer til Bestyrelsen, hvis der konstateres skader.

Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt vedtaget.

## 5. Indkomne forslag

- **A** Forslag fra Bestyrelsen om at der etableres aftale med rådgiver om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for Foreningens ejendom.

Forholdet blev begrundet i det tiltagende vedligehold, der må forventes grundet foreningens alder.

Bestyrelsen har indhentet 3 tilbud og foreslår den kommende Bestyrelse at vælge. Der var enighed om at kommende rådgiver skal forelægges aktuelle emner herude.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- **B** Forslag fra Kay Bertelsen og Ulla Pedersen (nr. 21) om at foreningen indgår en aftale med anerkendt firma om tagrensning hvert andet år.

Kay begrundede forslaget med gode erfaringer med aktuelt firma og vil gerne videreføre det positive resultat til vores Forening.

Bestyrelsen v/ formanden var afvisende overfor forslaget af frygt for at behandlingen vil skade tagoverfladen permanent, og flere beboere i Foreningen stillede sig tvivlende til at det er et æstetisk greb, og om der måske skal prioriteres på vigtigere tiltag.

Ikke alle holdninger medtages her, men det blev aftalt, at kommende Bestyrelse tager punktet med til den kommende rådgiver og spørger til råds, herunder også til metode.

Med afsæt i det, trak Kay og Ulla forslaget tilbage.

- **C** Forslag fra Bestyrelsen om indkøb af en 4 m. stige.

Stigen tænkes anvendt til fælles brug og vil placeres i det store fællesskur. Skønnet udgift 2.000 kr - 2.500 kr.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- **D** Forslag fra Tine og Ole Meilby (nr. 25) om at hensætte yderligere 60.000 kr i år til fremtidigt vedligehold

Forslaget begrundes i bygningernes tiltagende alder og behov for gradvist større vedligehold.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## 6. Valg til Bestyrelsen

Generalforsamlingen bestemte, at der udover formanden skulle vælges 4 medlemmer til Bestyrelsen.

Formand John Nielsen – modtager ikke genvalg

Ny formand er Ole Meilby

Bestyrelsesmedlem Tove Sørensen modtog genvalg og blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Henriette Jørgensen - Modtager ikke genvalg grundet fraflytning. Nyt medlem vælges for 1 år.

Nyt bestyrelsesmedlem John Nielsen, valgt for 1 år.

Nyt bestyrelsesmedlem Kay Bertelsen, valgt for 2 år

Suppleant Kitte Nielsen – Modtager ikke genvalg.

Ny suppleant bliver Inge Lindhardt.

Alle blev enstemmigt valgt.

## 7. Eventuelt

John gennemgik princippet for fordelingen af de disponible fælles p-pladser og gjorde den nye Bestyrelse opmærksom på nødvendigheden af at opretholde et godt forhold til grundejerforeningen, hvilket blandt andet opnås ved at pladserne kan benyttes flydende.

*Efterskrift:* Referenten takker på egne og tidligere formands vegne for de fine gaver og pæne ord fra Foreningen.

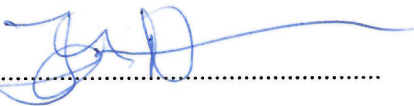
Dirigenten takkede for god ro og orden ved et langt møde med god debat.

Efter generalforsamlingen består Bestyrelsen af:

Ole Meilby, formand

  
.....

John Nielsen

  
.....

Hanne Pedersen

  
.....

Tove Sørensen

  
.....

Kay Bertelsen

  
.....

Dirigentens underskrift:

Tine Meilby

  
.....