

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Romsøgade 8-10

afholdt den 20. marts 2024 i Århusgade 103

Ad pkt. 1: Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede Administrator Klaus Andresen, som blev valgt med akklamation.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Dette har været et lidt usædvanligt "bestyrelsesår", hvor vi i forvejen var tyndt besat med en formand og to bestyrelsesmedlemmer. Henrik Kaulberg var det ene, og i forbindelse med salg af lejlighed, meddelte han i december, at han trak sig fra bestyrelsen, hvilket efterlod bestyrelsen med kun to medlemmer, Felicia og undertegnede. Herudover, har jeg p.g.a. altanprojektet været nødsaget til at prioritere min egen tid. Så det er kun blevet til to bestyrelsesmøder (15 MAJ og 21 SEP), hvor vi har fokuseret på 3 forhold:

FARO: Ginna Sørensen (10 2. th.) er vores repræsentant i Gårdlauget, og Ginna har på bestyrelsens vegne fortsat arbejdet med at finde en anden løsning på affaldsudfordringen i gården end den nedgravede løsning i Romsøgade, som var FARO's foretrukne løsning i en årrække. Ginna har foranstaltet et møde med en affaldskonsulent med ansvar for vores lokalområde samt en sagkyndig fra virksomheden Rubæk, der er specialister i nedgravede affaldsløsninger. Efter besigtigelse af området omkring karréen samt den efterfølgende konsultation med den nødvendige tekniske dokumentation var konklusionen fra både kommunen og sagkundskaben, at en nedgravet løsning ikke er en option, hverken i Romsøgade, hvor det vil skade træerne, eller i Musholmgade og Fanøgade, hvor det vil komme for tæt på andre nedgravede installationer. Derfor arbejdes der nu i FARO på at bruge nogle af de opsparede midler på at få udarbejdet en løsning, hvor der etableres de nødvendige skure, så alle vores affaldscontainere kan komme under tag på en måde, hvor resten af gården kan indrettes, så det bliver et pænt og rekreativt område. FARO har i øvrigt også fået en ny formand, så bestyrelsesarbejdet i gårdlauget nu er langt mere konstruktivt end før. I relation til den betydelige opsparring og det årlige bidrag, så vil jeg foreslå, at vi forsætter som hidtil, indtil der er vedtaget en konkret plan med tilhørende økonomi for gården, da det afhængig af ambitionsniveau godt kan blive en bekostelig affære. På den korte bane presser vi på for at få de to gårdporte udskiftet.

Vedligeholdelsesrapport: På generalforsamlingen sidste år tilkendegav jeg, at bestyrelsen ville udarbejde en konkret vedligeholdelsesplan, som rækker 10 år frem med afsæt i den vedligeholdelsesrapport, som vi fik udarbejdet sidste år, og som bestyrelsen betragter som et inspirationskatalog. Og det er her, hvor jeg med beklagelse må indrømme, at det er ikke sket af de årsager, jeg var inde på før. Vi har dog haft møde med en repræsentant fra Ingeman Fischer, som er det firma, som har udarbejdet rapporten, hvor vi gennemgik rapportens omfattende anbefalinger. Gennemgangen viste, at rapporten medtager stort og småt, og at den samlet set repræsenterer en "ideal-løsning", som de færreste E/F med tilsvarende bygningsmasse vil kunne finansiere i sin helhed. Repræsentanten fra Ingeman Fischer var af den opfattelse, at facaden mod Romsøgade nok var der, han ville starte. Jeg har desuden sendt rapporten til en fagmand i Nordjylland, som jeg har kendt igennem mange år, og bedt ham om at gennemgå rapporten. Han bekræfter, at en stor del af de ting, der påpeges i rapporten, er et grundvilkår i en bygning med den alder i København. Også han peger på facaden som et godt sted at starte, men mener, at det kan gøres langt billigere end anført i rapporten ved at gøre det med lift/elevatortårn i stedet for stillads og ved at reparere solbænke i stedet for at udskifte dem. En anden ting, som vi også har talt om før, er at få skiftet døre i baggang, så vi kan få fuld "isoleringsglæde" af vores investering i nye døre til forgangen.

Summa summarum, vi har ikke fået lavet den vedligeholdelsesplan, som vi lagde op til sidst, men det synes jeg selvfølgelig, at vi skal få gjort i år med en ny bestyrelse. Det er også klart, at der er nok at gå i gang med rent vedligeholdelsesmæssigt, så bestyrelsen indstiller under pkt. 5 en stigning af bidraget til vedligeholdelsesfonden.

[Bestyrelsen fik generalforsamlingen tilslutning til at indhente tilbud på en facaderenovering som foreslået.]

Altaner. Selv om altanopsætningen ikke har været et E/F anliggende, synes jeg, det er på sin plads at give projektet et par ord med på vejen her. Projektet er afsluttet, og altankontoen, der administrerede altanejernes penge, er afregnet og lukket. Projektet blev gennemført indenfor budgettet, og de udeståender, som blev konstateret i forbindelse med afleveringsforretningen, er blevet udbedret af leverandøren. Projektet er blevet indberettet til BBR, så det burde automatisk blive påført BBR for de lejligheder, der har fået altan.

Jeg har bedt Administrator om at checke op med E/F forsikringsselskab m.h.p. at få afklaret, om opsætningen har medført en præmieførøgelse, og hvis den har, hvordan vi så håndterer det fremadrettet, så de, der ikke har fået altan, ikke belastes økonomisk af det. Jfr. Vores forsikringsselskabet ændres præmien ikke, så længe m2 antallet inden døre ikke er ændret.

Ny Hjemmeside: Bestyrelsen har bedt Administrator om at udarbejde en kravsspecifikation. Der blev i august sidste år uploadet en kravspecifikation på vores hjemmeside, som det var muligt at indsende ønsker og kommentarer til. Der er dog ikke kommet nogle ønsker eller kommentarer. Derfor er den oprindelige kravspecifikation blevet benyttet i forbindelse med afsøgning af markedet. Der er i den forbindelse udvalgt 2 virksomheder, som kan levere en hjemmeside til ejerforeningen. Det er henholdsvis Foreningsadministration og Videnscenter for ejerforeninger. Disse to udbyders hjemmeside har hver deres fordele og ulemper.

Foreningsadministration er et forholdsvis billigt produkt (20.000 i implementering og årlig drift på 3.000) Udfordringen er, at hjemmesiden ikke er deres primære produkt, men et tilkøbsmodul til deres administrationssystem. Det må derfor forventes, at der ikke er den store opmærksomhed på dette modul.

Videncenter for ejerforeninger er et noget dyrere produkt, men de opbygger hjemmesiden specifik til ejerforeningen på baggrund af de krav og ønsker, der er opstillet. Denne hjemmeside er noget dyrere, men samtidig er der fuld opmærksomhed på løbende vedligeholdelse og udvikling af siden.

[Bestyrelsen fik tilslutning til at undersøge nærmere, om den billige løsning kan dække foreningens relativt beskedne behov.]

Afslutning: Lad mig så afslutningsvis gentage, hvad jeg skrev i indkaldelsen. Det at indgå i fællesskaber kræver også, at man en gang imellem stiller sig til rådighed for det. Det frivillige engagement i regi af E/F har de seneste par år været til at overse. Reelt har det betydet, at bestyrelsen i halvdelen af indeværende år formelt set ikke har været beslutningsdygtig i forhold til vedtægterne, hvilket er helt uacceptabelt. Som jeg skriver i indkaldelsen, så er det en konkurrenceparameter ved salg af lejligheder, at der er en nogenlunde veldrevet E/F, der kan sikre, at ejendommen fremstår sund, ren og pæn. Jeg stiller mig gerne til rådighed som formand endnu engang, men der bør være 3-4 bestyrelsesmedlemmer ud over formanden, hvis det skal fungere ordentligt.

Det afslutter min beretning.

Ad pkt. 3: Godkendelse af revideret regnskab

Administrator gennemgik regnskabet, hvor det blev fremhævet, at regnskabet for 2023 udviste et tilfredsstillende resultat. På indtægtssiden blev resultatet som budgetteret, hvorimod udgiftssiden blev ca. 35.000 bedre end forventet, renteindtægterne blev ca. 2.000 bedre end forventet, og der var en række ekstraordinære indtægter (for meget betalt varme, som ikke har kunnet afregnes til den tidligere ejer) på ca. 4.000. Samlet set betød dette, at resultatet blev ca. 41.000 bedre end budgetteret.

På balancens aktiv side er det tilgodehavende taglån blevet reduceret med ca. 30.000, hvilket vil fortsætte med denne takt, indtil det udløber i 2026. Derudover er den likvide beholdning vokset med ca. 125.000, hvilket betyder, at vi i øjeblikket ikke trækker på kassekrediten.

På passivsiden er der et skyldig beløb på 12.000 kr. vedr. opgørelsen af varmepenge for 2023. Varmeregnskabet for 2023 er opkrævet/afregnet til ejerne på nuværende tidspunkt.

På Specifikationssiderne fremhæves opgørelsen på altanprojektet. Projektet er afsluttet, og slutaftregnet. Vær opmærksom på, at opgørelsen ikke er en del af det ordinære regnskab, men alene til orientering.

Den generalforsamlingsvalgte revisor Søren Eusebius Jakobsen har gennemgået regnskabet, hvilket ikke har medført bemærkninger til generalforsamlingen.

På oversigten over fællesudgifter kan det ses, at der ikke er blevet ændret de seneste 4 år.

[Regnskabet blev godkendt]

Ad pkt. 4: Forelæggelse af budget for indeværende år

Administrator gennemgik budgettet for det kommende år, hvor det blev fremhævet, at budgettet overordnet set kommer ud med et 0-resultat i år. Årsagen er, at eventuelt overskud er konverteret til reparationer og forbedringer.

På indtægtssiden er der budgetteret med en forøgelse af fællesbidraget, som vil blive behandlet under dagsordenens punkt 5. De øvrige indtægter holdes på tilnærmelsesvis på samme niveau som i 2023.

På udgiftssiden forventes de enkelte konti at ligge på samme niveau som i 2024 på nær renovation, som stiger med 18% samt reparationer og vedligeholdelse som stiger med godt 60%. Årsagen til dette er, at bestyrelsen har en række projekter, som den gerne vil gennemføre i det kommende år

[Budget for det kommende år blev godkendt]

Ad pkt. 5: Fastlæggelse af bidrag til vedligeholdelsesfond

Bestyrelsen foreslår, at bidraget hæves med 10% på fællesudgifterne og med 4% på viceværtomkostningen.

Fællesudgiftsudvikling

2024	Fællesudgiftsbidrag			Regulering			Effekt/regulering	
	5,1	5,5	19,1				Opkrv.	Reg.
Fællesudgifter	1310	1414	4910	119	129	446	25.704	2.341
Vicevært bidrag	242	242	242	10	10	10	3.872	160
	1552	1656	5152	129	139	456	29.576	2.501
				8,3%	8,4%	8,9%		

[Bestyrelsens forslag om stigning blev vedtaget]

Ad pkt. 6: Indkomne forslag

Der er ikke modtaget forslag

Ad pkt. 7: Valg af Formand (Nils Wang genopstiller)

Nils Wang genopstiller som Formand. Er der andre, der opstiller? Det er ikke tilfældet.

Afstemning: Det blev enstemmigt vedtaget, at formanden fortsætter.

Ad pkt. 8: Valg af 2-4 bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen består lige nu af formand og Felicia Hey Brydesen, som begge genopstiller. Det betyder, at der skal findes mindst 2 bestyrelsesmedlemmer mere. Bestyrelsen indstiller Felicia Hey Brydesen (8 3.tv.), Helene Thorsen (10 3.tv.) og Lennart Troels-Smith (10 st.tv.).

Der var ikke flere, der stillede op, og de nævnte blev enstemmigt valgt.

Ad pkt 9: Valg af 1-2 suppleanter

Bestyrelsen indstiller Ginna Sørensen (10 2. th.). Kristine Kaulberg (8, st.tv) stillede også op.

Begge suppleanter blev enstemmigt valgt.

Ad pkt 10: Valg af Administrator (Klaus Andresen genopstiller)

Klaus Andresen blev enstemmigt valgt.

Ad pkt. 11: Valg af Revisor (Søren Jakobsen genopstiller)

Søren Jakobsen blev enstemmigt valgt.

Ad pkt. 12: Eventuelt

Under dette punkt takkede formanden Henrik Kaulberg for lang og tro tjeneste for foreningen.