

Referat af ordinær generalforsamling

i E/F Nordrevænge

Afholdt den 14. juni 2021 kl. 17.00

i foreningens gårdhave

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år
- 3) Orientering om badeværelsesprojekt v/ Plan1.
- 4) Orientering fra 2G.
- 5) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
- 6) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
- 7) Forelæggelse af budget til godkendelse
Bestyrelsen stiller forslag om en stigning i fællesbidrag på 20% pr. 1.7.2021. Den ekstra betaling af fællesbidrag vil blive øremærket renovering af tag, som er et projekt, foreningen har i vente indenfor de næste ca. 3-5 år. Vedlagt er udregning.
- 8) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - 1) Forslag fra medlem vedrørende ændring af husorden – hold af hund
 - 2) Valg af gårdlaugs repræsentanter til det kommende gårdlaug
- 9) Valg af medlemmer til bestyrelsen. Følgende er på valg:
Formand Frederik Nyholm træder ud af bestyrelsen. Der skal vælges en formand for en 1-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Stina Bjørstedt og Mette Risbo Jessen for en 2-årig periode – ønsker ikke genvalg

Anne Baatrup og Katrine Jacobsen er fraflyttet foreningen. Der skal vælges et medlem for en 1-årig periode og et medlem for en 2-årig periode.
- 10) Valg af suppleanter. Følgende er på valg:

Birthe Jensen for en 2-årig periode – ønsker ikke genvalg
- 11) Valg af revisor
- 12) Eventuelt

Formanden bød velkommen til forsamlingen.

I alt 47 lejligheder (heraf 6 ved behørig fuldmagt) ud af 264 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, og med et samlet fordelingstal på 2.252 ud af 13.297.

Ad 1. Valg af dirigent

Lone Koch Stausgaard og Frederik Flyvenring Andersen fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen blev afholdt for sent i forhold til vedtægtens §5.5 pga. situationen med covid-19, dog indkaldt med mindst 2 ugers varsel jævnfør vedtægten. Årsrapport, budget og forslag var vedlagt indkaldelsen. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning, der også er vedlagt nærværende referat, idet bestyrelsen ikke havde yderligere kommentarer til beretningen.

Da der ikke var spørgsmål til beretningen, blev den efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3. Orientering om badeværelsesprojekt v/Plan1

Plan1 havde ikke mulighed for at deltage på generalforsamlingen. Deres orientering i forhold til badeværelsesprojektet fremgår af det eftersendte materiale.

Entreprenøren har nu færdigmeldt sine aktiviteter og slutregnskab pågår.

Der pågår nogle enkelte mangeludbedringer, som vi afventer færdigmelding på.

Afsat budget af 27.02.2020 er overholdt med et plus på 674.411,- inkl. moms.

Revideret budget	Disponeret	Faktureret
3.352.000,00	3.352.000	3.352.000
1.376.860,00	922.520	922.520
886.661,25	801.473	801.474
5.615.521	5.075.993	5.075.994
1.403.880	1.268.998	1.268.998
7.019.402	6.344.991	6.344.992

Der er udført ca. 10 ekstra badeværelsesgulve + ca. 5 ekstra lofter end indeholdt i entreprisekontrakterne, samt de sædvanlige justeringer og tilpasninger i de enkelte boliger.

Gulvene/lofterne er inddraget undervejs, som der er blevet åbnet op for konstruktionen.

Dertil er der foretaget to større skimmelsaneringer.

Foreningen har derudover købt et restlager af de forskellige flisetypen, så der kan fås erstatningsklinker ved evt. renovering/ændring af gulvene.

- Der blev spurgt til om Plan1 har lavet gennemgang, hvor dirigenten svarede at de er i fuld gang.
- Nøglebokse som er opsat, bliver fjernet hurtigst muligt når de er færdige i lejlighederne.
- Der blev spurgt til om foreningen dækker de lejligheder der ikke har fået lavet gennemgang, hvis disse på et senere tidspunkt skulle lignende fejl. Hertil svarede dirigenten at det er en generalforsamlingsbeslutning, men at bestyrelsen kan kontaktes, og pointerede at man som ejer har pligt til selv at vedligeholde sit badeværelse.
- Det engangsbeløb der blev nævnt ved sidste års generalforsamling, vil blive beregnet på ny. Dette i forbindelse med man er gået under budget og derfor skal der betales mindre end før beregnet.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, blev dette taget til efterretning.

Ad 4. Orientering fra 2G

Orientering fra 2G fremgår af beretningen.

- Oprydningen i kælderen er tæt på færdig, der vil blive gået en runde til sidst, hvor det sidste vil blive fjernet.

Ingen yderligere spørgsmål.

Ad 5. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Lone Koch Stausgaard kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2019/2020.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til årsrapporten blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et positivt årets resultat på kr. 405.272.

Ad 6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Bestyrelsen fortalte, at vedligeholdelsesplan var den samme som var udsendt i 2020. Bestyrelsen meldte badeværelsesprojektet for afsluttet.

Information og ny digital vedligeholdelsesplan er udsendt med materialet til generalforsamling og vil blive offentliggjort når den nye bestyrelse har gennemgået og godkendt den.

Der blev orienteret om at tagprojektet vil blive igangsat i 2021. Bestyrelsen har derudover en ambition om, at få renoveret alle opgangene i ejendommen. Hvor omfattende det bliver, kommer helt an på hvilket budget de har til dette.

Gårdprojektet vil blive igangsat i august 2021.

Ad 7. Forelæggelse til godkendelse af budget

Side 3 af 3

Lone Koch Stausgaard gennemgik og kommenterede årets budget for 2021.

- 1) *Bestyrelsen stiller forslag om en stigning i fællesbidrag på 20% pr. 1.7.2021. Den ekstra betaling af fællesbidrag vil blive øremærket renovering af tag, som er et projekt, foreningen har i vente indenfor de næste ca. 3-5 år.*

Stigningen for hver enkelt lejlighed, kan findes i den fil som blev sendt ud sammen med indkaldelsen.

- Det blev pointeret at gårdprojektet delvist bliver finansieret af kommunen og delvist af ejerforeningen. Der er her budgetteret med kr. 118.000, -.

Efter enkelte spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget med et årets resultat på kr. 0 med en henlæggelse til løbende vedligeholdelse på samlet 1.243.100 kr. og med stigning i fællesudgifter på 20%.

Ad 8. Forslag

1. Ændring af husorden punkt 8, husdyr

"Det er tilladt at holde 1x lille hund (<10 kg) per lejlighed såfremt hunden ikke er til gene for naboerne og at lejligheden har privat udgang til gadeplan. Det er forbudt at hunden opholder sig i foreningens fællesarealer, som opgange, kældre og gårdhave."

Dirigenten gjorde det klart at emnet har været en større diskussion ved forrige generalforsamling og opfordrede derfor forsamlingen til at læse sidste års referat. Efter enkelte spørgsmål, hvor det bl.a. blev præciseret at forlaget kun omhandlede lejligheder der har privat udgang til gadeplan, blev det sat til afstemning.

Da ingen protesterede mod dette, blev forslaget sat til afstemning og nedstemt med 5 stemmer for og 42 imod.

2. Valg af gårdlaugs repræsentanter til det kommende gårdlaug

Bestyrelsen motiverede kort for indholdet og omfanget af at være gårdlaugs repræsentant, og der blev derefter fundet én kandidat.

Medlemmer valgt til gårdlauget.

- Philip Møller Hedegaard

Ad 9. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg:

- Frederik Nyholm (formand)
- Stina Bjørstedt (næstformand)
- Allan Bengtson, trådt ind i stedet for Katrine Jacobsen
- Mette Risbo Jessen
- Brithe Jensen, trådt ind i stedet for Anne Baatrup

Mette Risbo Jessen ønskede som den eneste at genopstille til bestyrelsen. Derudover ønskede suppleant Allan Bengtson også at stille op til bestyrelsen.

Den nye bestyrelse består således af:

- Allan Bengtson (formand) (på valg i 2023)
- Henrik Mackesprang (næstformand) (på valg i 2023)
- Nikolaj Møller (på valg i 2022)
- Arne Stjernholm Madsen (på valg i 2022)
- Mette Risbo Jessen (på valg i 2022)

Ad 10. Valg af suppleanter

Følgende suppleanter var på valg, og som begge var trådt ind på en bestyrelsespost grundet frafald blandt bestyrelsen.

- Birthe Jensen
- Allan Bengtson
-

De ny suppleanter består således af:

- Ask Emil Selmer (på valg i 2023)
- Philip Møller Hedegaard (på valg i 2022)

Ad 11. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad 12. Eventuelt

Først og fremmest blev bestyrelsen samt administrator rost for deres store arbejde i foreningen

- Det blev pointeret af en beboer, at beboeren ikke mener der er selvstændige udluftningskanaler i ejendommen, og at dette bør tjekkes igen. 2G støtter op om denne påstand. En beboer har bemærket ved overboens rengøring af kanalen, at der kom vand ned i køkkenet.
- Det blev også nævnt, at måger på ejendommen er i de senere år blevet til et større problem. Bestyrelsen vil undersøge, om der kan findes en løsning på dette.

- Bestyrelsen nævnte at man frem til udgangen af juli kan have sin cykel stående i gården, hvor der herefter vil blive lavet en konstellation med plads til ca. 80 cykler, som kan anvendes imens gårdprojektet foregår.

Da der ikke var flere medlemmer, der ønskede ordet, konstaterede dirigenten at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden og hævede generalforsamling ca. kl. 18:05

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument af foreningens formand og dirigenten