

Referat af den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Solvang torsdag d. 23. marts 2023 i mødesalen ved Farum Kirke.

Tilstede var: 14 repræsentanter for ejere i Solvang med et fordelingstal på 300 ud af foreningens samlede fordelingstal på 1000 samt foreningens administrator Ulla Madsen fra DEAS.

Formanden Hanne Broch bød velkommen og derefter startede selve generalforsamlingen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

Formanden Hanne Broch foreslog administrator Ulla Madsen til dirigent og bestyrelsesmedlem Ellen Jakobsen til referent. Begge blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for året 2022.

Formanden Hanne Broch gennemgik i korte træk bestyrelsens årsberetning.

Året begyndte med, at vandtilførslen til ekspansionsbeholderen i varmekælderen blev ordnet, efter at der før jul var lavet en midlertidig reparation.

På generalforsamlingen 2021 blev det vedtaget, at der skulle opstilles en el-ladestander i vores store gård. Det skete 20. januar, og besked blev sendt ud til ejerne, hvordan man kunne blive bruger af standen.

Vi havde kørt en forsikringssag vedrørende skæve og forskubbete fliser efter at en lift, brugt ved fugereparationen i 2021, havde været på afveje. Vi fik anerkendt vores klage og indhentede tilbud hos en brolægger. Dette blev godkendt hos forsikringsselskabet og udført efterfølgende. Flisegangen hen til trappen mod Hovedgaden bad vi om også at få rettet op for egen regning.

For at følge vores vedligeholdelsesplan, blev vinduerne i vaskekælderen og tørrerum mod Solvænget udskiftet i marts.

Vi fik i foråret en anmodning fra Cellnex (HI3G mast på 82 F) om udvidelse af antennen. Vi godkendte anmodningen og begge parter underskrev en ny allonge, som er i mappen i bestyrelsesrummet. I april skulle en skotlampe på 82 A udskiftes.

Den 19. april blev der holdt et møde i varmekælderen med repræsentanter fra Farum Fjernvarmeværk. Gasfyr skulle udfases i løbet af de kommende år, og fjernvarme var et alternativ i vores bydel, der på mødet blev talt meget varmt for. Det var lige før, vi kunne forvente at skifte til fjernvarme inden årets udgang (2022)! Siden har vi trods flere henvendelser intet hørt til sagen, og vi skal foreløbig nok være glade for, at vi har et gasfyr, der arbejder stabilt. Bestyrelsen går ind for fjernvarme og er ikke glade for tanken om varmepumper, der både fylder og støjer, men så skal der også laves en fornuftig aftale om tilslutning.

Det blev klart for bestyrelsen, at redskaberne på legepladsen var møre og udtjente, og Per Nielsen 82 A påtog sig nedrivningen, hvilket han skal have mange tak for.

Vi indhentede tilbud på nyt udstyr og indgik en aftale med et nordjysk firma, der både ville bringe og etablere gynges og legestativ. Vi bestilte selv efterfølgende sand som faldlag og en gruppe ejere påtog sig at sprede de 14 ton sand. (Flot indsats).

Efter aftale med ejerforeningens bestyrelse gravede TDC et fiberkabel ned fra Hovedgaden, forbi altanerne i 82 C-D-E og F og frem til fliser på hjørnet af 82 F. Fliserne blev taget op til ud for cellnex's kældervindue og fiberkablet koblet til i rummet. Det var en meget hurtig manøvre, og der blev ryddet pænt op bagefter.

I juni begyndte opstribningen til parkeringsbåse på vores to parkeringspladser. Arbejdet blev udført i etaper, og sidst på sommeren var alt færdiggjort. Bestyrelsen beder alle om ikke at parkere udenfor båsene og heller ikke køre længere frem, end markeret.

Det gamle raftehegn om havestykket væltede i et stormvejr, og efter indhentede tilbud gik arbejdet til "Hegnsmanden". Det nye hegn er vedligeholdelsesfrit, og der er plantet forskelligt for at erstatte de klematis, som voksede på det gamle hegn.

D. 14. august holdt vi et meget spontant gardenparty for at indvie både legepladsen og havens nye bænkeborde. Det blev meget hyggeligt, hvor hver især medbragte, hvad der nu lige var ved hånden af snacks og drikkevarer. Der var 18 deltagere.

På grund af de høje elpriser besluttede bestyrelsen i september at hæve prisen for en maskinvask fra 10 til 20 kr. og 30 min.'s tørretumbling til 30 kr.

I oktober blev 3 faldstammer i kældrene fornyet, da de var tærede, og der blev indsat rottespærre nederst. I en storm i november blæste en ret kraftig gren af blodbøgen mod Hovedgaden og ned på fortovet. For ikke at risikere noget tilsvarende fik vi et beskærer-firma til fra en lift, at skære andre visne grene af.

Aflæsning af vand i varmekælder i november viste et så lille forbrug, at vandværket sendte en mand for at tjekke måleren. Det viste sig, at måleren var defekt, og derfor blev den skiftet ud. Vort vandforbrug blev derfor sat til et gennemsnit af de sidste 3 års forbrug.

De to skumslukkere i varmekælder og i garagen blev tjekket af Falck og d. 2. december blev vores tagrender rensede.

De nye vedtægter kan findes på vores hjemmeside. Sikkerheden er nu på 30.000 kr.

Der er lavet en ny og billigere aftale med Tryg forsikring, hvilket vil sige samme betingelser, men med en bindingsperiode på 5 år.

Vi har modtaget og accepteret tilbud på reparation af 2 ydre kældernedgange. Ved gavl 82 H og gavl 80D. Arbejdet er udsat til foråret.

Vores arbejdsweekender var meget vellykkede og hyggelige. Den i efteråret blev afkortet til kun at være om lørdagen, da arbejdet kunne udføres på en dag.

Da der ikke var spørgsmål til årsberetningen, der blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Administrator Ulla Madsen gennemgik årsregnskabet for 2022 og konstaterede, at det viste et driftsoverskud på 157.025 kr.

Pr. 31. december 2022 udgør foreningens egenkapital 833.861, - kr.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for Solvang til godkendelse.

Formanden fremlagde de planlagte vedligeholdelsesarbejder for ejendommen i 2023:

Isolering af træværk ved altaner - dette arbejde starter allerede d. 22/2 – kr. 68.300

Reparation af trappenedgange til en cykelkælder og varmekælder – tilbud kr. 60.000

Reparation af faldstamme og strømpeforing af rør – forventet estimat kr. 100.000

Udskiftning af varmemålere – tilbud kr. 32.000

Ud over ovennævnte er der nødvendige reparationer i krybekældre og på lofter, samt brandsikring af loftslemme. Der er allerede accepteret et samlet tilbud på disse vedligeholdelser.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

5. Forslag.

Der var indkommet et forslag fra bestyrelsen. Dette forslag blev trukket tilbage, da man ikke som ejer i en ejerlejlighedsforening ikke selv kan tegne en selvstændig bygningsforsikring og derved ikke har et aktiv valg om andre muligheder.

Bestyrelsen kan godt i en forsikringssag, der påvirker foreningens bygningsforsikring – hvor der er tale om misligholdelse, bede ejer om at selv at skal betale den selvrisiko der kommer på deres skade via ejerforeningens bygningsforsikring.

6. Forelæggelse af budget for 2023 til godkendelse

Administrator Ulla Madsen gennemgik ejerforeningens budget for 2023.

Budgettet blev godkendt med en lille stigning i fællesudgifter til samlet kr. 1.068.000, -.

Stigningen vil blive opkrævet pr. 1. maj 2023 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2023.

Der var ingen bemærkninger til budgettet.

7. Valg af formand i ulige år.

Nuværende formand Hanne Broch blev genvalgt for de kommende to år.

8. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Inger Bastholm blev genvalgt til bestyrelsen.

9. Valg af suppleant til bestyrelsen.

Rita Johnson blev genvalgt som suppleant

Bestyrelsen består herefter af:

Hanne Broch	(på valg i 2025)
Inger Bastholm	(på valg i 2025)
Pia Valet	(på valg i 2024)
Nicolai Løcke	(på valg i 2024)
Ellen Jakobsen	(på valg i 2024)

Rita Johnson som suppleant (på valg i 2024)

10. Valg af revisor.

Den nuværende revisor Lars Lindgren fra Vedbæk revision blev genvalgt.

11. Eventuelt

Når varmeregnskabet kommer inden for de næste par måneder, vil den enkeltes varme a/c blive sat efter det faktiske forbrug man har haft og det vil automatisk blive reguleret af DEAS.

Der blev stillet et spørgsmål om udskiftning af vinduer og altandør i ejerlejlighederne. Dette spørgsmål tages op i bestyrelsen og derefter vil ejerne høre nærmere.

Arbejdsweekenderne i 2023 bliver henholdsvis d. 29-30. april og 9-10. september.

Formand Hanne Broch

Dirigent Ulla Madsen

Referatet underskrives via Penneo