

REFERAT

E/F Solvang – ordinær generalforsamling

Mødested: Konfirmationslokalet i det gamle bindingsværkshus ved kirken på Kålungsvej 33, 3520 Farum
Mødedato: Torsdag den 21. marts 2024, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 17 af foreningens 44 lejligheder, repræsenterende 384 af ejendommens i alt stemmeberettigede 1.000 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen i ulige år
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Ulla Madsen fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslagene blev enstemmigt vedtaget.

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

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Bestyrelsens beretning var udsendt i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold.

Året begyndte med, at vi modtog et tilbud på isolering ved altandørene. Det blev udført i februar og i arbejdsweekenden den 29 og 30 april blev der slebet propper og malet.

I marts, blev faldstammen på toilettet ved vaskeriet lavet af Madsen og Kastberg. Derudover blev der lavet reparationer på lofter og i krybekældre. Det blev udført af Morten og Co.

Priserne i vaskeriet blev sat ned i april til kr. 10,- pr. vask og kr. 15,- for 30 min. tørretumbling.

Vi fik i foråret indhentet tilbud på reparationer af alle kældernedgangene. Det arbejde blev påbegyndt i juni. Vi mangler nu kun gulvet i kælderskakten ved nr. 82C, den bliver lavet når vejret tillader det her i foråret. I juni blev der udført strømpeforing i 80D og 82H. I juni fik vi også skiftet radiatormålerne i alle lejlighederne.

I august fik vi lavet hovedrengøring af trapperne, samt eftersyn af fyr. I august var der også problemer med varmen på radiatorerne, Madsen og Kastberg udskiftede en blandingsventil.

Ydermere fik vi besøg af Klimalancen og ejerforeningen modtog et forslag fra dem om forbedring af vores udendørsmiljø for at imødegå store regnskyl. Dette materiale er dog skudt langt over målet og vi lagde det pænt til side. Vi kunne dog få sat en gratis tud på et nedløbsrør og det sagde vi ja til.

Vi tog afsked med vores formand i september og Rita Johnson blev konstitueret formand.

Arbejdsweekenden i september blev kun til en dag.

Jan Due Andersen ude og lave kloakken på legepladsen, samt vandlåsen i kælderskakten ved varmekælderen, i oktober.

Novembers regn for ikke at sige hele efterårets regn, gav os store udfordringer med lyset i opgangene og udendørsbelysningen. Vi har skiftet elektriker og det ser ud som om, de har løst problemet med opgangene og lyset på ejendommene, men vi har stadig ikke fået lyset tilbage på den store parkeringsplads. Der blev fuget rundt omkring opgangslamperne og de andre meget gamle lamper er blevet taget ned, da de voldte store problemer i forhold til den voldsomme regn. Vi afventer i øjeblikket på et tilbud vedr. udendørs belysning, da parkeringspladserne mangler lys.

Vi påbegyndte også en ny hjemmeside, som nu er oppe at køre og løbende blevet opdateret. Vi anbefaler alle at gå ind på <https://ejerforeningen-solvang.dk/> for at læse de seneste nyheder.

Efteråret blev brugt til at indhente tilbud på nye indgangsdøre til alle opgange, da det ikke kunne betale sig at gå i gang med at reparere de gamle. Vi modtog 4 tilbud, hvoraf det fra Risbjerg Byg var det der så mest fornuftigt ud. Så derfor startede 2024 ud med, at alle hoveddøre blev udskiftet. Vi har haft nogle udfordringer med låsene i dørene, som vi arbejder på at løse. Men i skrivende stund håber vi ikke, at flere har oplevet, at dørene låser.

Der fremkom afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Ulla Madsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2023.

Regnskabet viste et driftsoverskud på kr. 91.393, - som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2023 udgjorde kr. 925.254, -.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Vedligeholdelsesbudgettet for 2024 er næsten brugt. Som det kan ses i budgettet, er der afsat til udskiftet opgangsdøre samt reparation og udskiftning af udendørsbelysning – begge dele er blevet udført.

Der vil med alt sandsynlighed komme mere af både kloak og asfaltarbejder.

Der blev kort forespurgt til udskiftning af vinduer – der står følgende i foreningens nye vedtægter § 26 stk. 1 - som blev vedtaget i 2022 -

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

5. Indkomne forslag

Punktet udgik, der var ingen forslag.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Ulla Madsen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2024 om uændret fællesudgifter.

Det blev drøftet om foreningen fremadrettet skal sætte et punkt i budgettet, der vil være øremærket som "hensættelse til vedligeholdelse", så kan pengene ikke bruges til andet end vedligeholdelse.

Det fremlagte budget for 2024 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2024
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		1.068.000
Øvrige indtægter	1	159.800
INDTÆGTER I ALT		1.227.800
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	2	343.900
Forsikringer og abonnementer	3	91.200
Ejendomsdrift	4	215.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		55.900
Øvrige administrationsomkostninger	5	94.800
Løbende vedligeholdelse		86.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	450.000
UDGIFTER I ALT		1.336.800
DRIFTSRESULTAT		-109.000

Det budgetterede underskud, forventes dækket af foreningens egenkapital.

7. Valg af formand for bestyrelsen i ulige år

Hanne Broch har solgt sin bolig, derfor er Rita Johnson trådt ind som formand indtil denne ordinære generalforsamling har fundet sted, jf. vedtægtens § 14, stk. 5.

Rita Johnson stille op som formand, der var ingen andre – der var applaus til Rita.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Pia Valet og Ellen Jacobsen var på valg, men ønskede ikke genvalg.

Helle Østerø og Finn Rumohr stillede og blev begge valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Rita Johnson(formand)	(på valg i 2025)
Nicolai Løcke	(på valg i 2025)
Inger Bastholm	(på valg i 2025)
Helle Østerø	(på valg i 2026)
Finn Rumohr	(på valg i 2026)

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Frederik Roth Jørgensen stille op som den eneste og blev valgt

Suppleanterne er herefter følgende:

Frederik Roth Jørgensen	(på valg i 2025)
-------------------------	------------------

10. Valg af revisor

Der var genvalg af Vedbæk Revision

11. Eventuelt

Der **afholdes arbejdsdage søndag den 28. april og søndag den 8. september 2024.**

Det blev udtrykt ønske om opsættelse af en form for afskærmning ved cykelparkeringerne, bestyrelsen har noteret sig det.

Fibernet blev kort omtalt – det har været undersøgt tidligere, og var en dyr omgang.

Udendørsbelysningen over opgangene, tænder for tidligt og slukker for sent – det blev oplyst at de fungerer via skumringstid. Bestyrelsen har noteret sig det.

Der henstilles IGEN IGEN til at man pakker sit pap sammen og ikke "bare" stiller kasserne og håber/forventer at andre tager sig af det. Det flyder over det hele og ser ikke pænt ud.

Omkring fjernvarme, der anbefales det man selv følger med Furesø Kommunes hjemmeside.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

Underskrift:

Dirigent

Formand

Referatet underskrives via Penneo.