

Hej Alle - her følger referatet fra generalforsamlingen

Fremmødte: Carl Peter, Henrik Allerslev, Niels Ladefogd (fuldmagt fra Caroline), Jeanet Ollerup, Oliver Kronholm, Claes Kronholm, Emil Jensen og Morten (beslutningsdygtig generalforsamling efter fordelingstal)

Ikke fremmødte: Rasmus, Axel

Indsigelse til referat skal gøres før 1/5-2023 - herefter betragtes referatet som godkendt.

Dagsorden - Referat skrevet med rødt:

- **Valg af dirigent og referent - Emil tog rolle som både dirigent og referent**
- **Bestyrelsens beretning fra det forløbne år** (fortælles af formanden) - **Emil beretter at det seneste år fra bestyrelsens side primært har bestået af hængepartier, konflikthåndtering ejer/lejer imellem, udarbejdelse af vedligeholdelsesplan samt indhentning af tilbud på det forkomne skift af vinduer.**
- **Forelæggelse af regnskab til godkendelse** (af Jeanet) - **Regnskabet godkendes uden bemærkninger**
- **Forelæggelse af budget til det kommende år til godkendelse** (af Jeanet) - **Budgettet godkendes uden bemærkninger - dog bemærkes der at hvis udbedring af [3.tv](#) render op i mere end 35-40.000 så vil årets planlagte vedligehold blive skubbet.**
- **Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen og prioritering af denne** (bemærk at kun ejere til stede kan være med til at bestemme prioriteringen og at denne er bindende i et år) - **Punktet blev flyttet længere ned på dagsordenen da det følgende punkt med vinduer havde stor indflydelse på det. Punktet blev behandlet efter punktet "forslag" og da ejendommen aldrig tidligere har haft en vedligeholdelsesplan blev dette igangsat med at alle fremmødte fik mulighed for at prioritere vedligeholdelsesopgaverne og vi ud fra dette ville lave en tidsplan på første bestyrelsesmøde - Prioriteten er lavet ved at indtaste prioritetsværdien og dividere med antal medlemmer der har prioriteret for herefter at tage de 5 laveste værdier (Det vurderes ikke realistisk at nå mere end disse 5 før næste generalforsamling) Prioriteten er vedlagt som billede under teksten og stemmesedlerne oplægges på g-drev snarest muligt.**
- **Forslag efter §10 -**
- **Indbetaling af ekstra ordinært beløb og fordeling af omkostninger i forbindelse med vinduesudskiftning** (bemærk at der her skal opnås et simpelt flertal efter fordelingstal og at der kan gives fuldmagt såfremt man ikke kan deltage med en skriftlig tilkendegivelse til mig før generalforsamlingen - Såfremt der ikke nåes flertal her pga. antallet af fremmødte vil der skulle indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling hvor de fremmødte her alene kan tage en beslutning. - **Der er drøftet muligheder for at indbetale en ekstraordinær engangsbetaling, forsøge at optage et fælles lån og at afskrive vinduerne til ejerne. Ekstraordinær indbetaling og afskrivning til ejere er nedstemt.**
- **Det er blevet enstemmigt stemt igennem at der forsøges at lave et fælleslån med muligheder for at den enkelte ejer selv kan vælge at tage lånet eller betale beløbet med det samme - Det er ligeledes stemt igennem at det er for hele bygningen at der skiftes vinduer på facaden - Bestyrelsen arbejder videre med at få så gode lånemuligheder som muligt og er klar til at skifte bank for ejerforeningen for at få disse. Forslag er stemt igennem**

- Trappevask og procedurer ved denne fremadrettet - **Forslag stemt igennem - kontrollen mindskes på forsøgsbasis i et år og punktet genoptages til næste år til generalforsamling**
- Forslag om at fjerne afgift ved manglende fremmøde til arbejdsdag (Morten) - **Forslaget nedstemt - Det har været ejerforeningens oplevelse igennem flere år at et mindre beløb på 250,-, som nu, holder antallet af deltagende oppe**
- Forslag om nedsættelse af ejer bidraget til 2021 niveau grundet inflation (Morten) - **Forslaget nedstemt - Det har ikke været vurderet realistisk at kunne opretholde en god vedligeholdelse, samt at kunne investere proaktivt i bygningen hvis at nedsætte årsbudgettet med 25% (til 2021 niveau)**
- **Valg af andre medlemmer og suppleanter til bestyrelsen - Bestyrelsen fortsætter med Henrik Alleslev som suppleant**
- **Evt - (bemærk at der herunder kun kan drøftes mindre forhold og at ingen emner der diskuteres her kan ende ud i en bindende beslutning - Såfremt der ønskes at få bragt emner på banen der skal træffes en bindende beslutning på så skal dette foregå ved at sende et forslag til mig senest 4 uger før generalforsamlingen og så vil det blive håndteret under punkter "forslag" - Der oprettes en facebook gruppe til ejendommen for at samle informationer for de interesserede - Claes opretter og drifter denne.**

Økonomisk overblik for udskiftning og mængder

Alle priser tager udgangspunkt i molio 2023 prisbøger. Der anbefales altid at ligge 10-20% oven i priserne på bygninger over 30 år gamle for at imødegå fx skader på indervæggene ved skift af vinduer eller

Molio prisbøgers genopretningspris er brugt til at regne prisen for total-udskiftning af en bygningsdel ud – Denne kan også bruges hvis der fx skiftes 25% af facaden (5.205.144*0,75) – Vær dog opmærksom på at prisen pr. m²/lbm/stk stiger jo færre der skal skiftes.

Bygningsdel	Navn	M ² /Lbm/Stk	Pris for totaludskiftning i kr (ex. Moms)	Prioritet point	Prioritet (1-5)
Vinduer	Udskiftning af 19 facadevinduer	19 stk	270.000 (indhentet tilbud) – 500.000 ved alle vinduer på facade	1,7	1 (Tages separat igennem lån)
Sokkel	Rep af sokkel – hele vejen rundt	20 m ²	9525 (<u>molio</u> estimat)	2,8	2
Sætningsrevner i stueetagen	Ny oppudsning med armeringsnet på indvendig og udvendig side	40 m ²	40000 (<u>molio</u> estimat)	4	
Tag	rep tag over st.tv	10 m ²	16000 (CP estimat)	3,4	4
Rækværk	Udskiftning af rækværk (1 fag) på 3.tv	1	3600,- (<u>molio</u> estimat)	3,6	5
Tag på garagen	Påsvejsning af to lag tagpap på eksisterende tagpap	100 m ²	64504 (<u>Molio</u> estimat)	11	
Murværk	Udskiftning af fuger ved vinduer i stueetagen	10 m ²	13200 (<u>molio</u> estimat)	5	
Murværk	Låsning af revne i Axsels garage med armeringsstål	5 lbm	5539 (<u>molio</u> estimat)	3	3
Sålbænke	Udskiftning af revnede sålbænke	5 lbm	6900 (<u>molio</u> estimat)	8,5	
Garageanlæg	Nyt garageanlæg på højre side	100m ²	908.350 (<u>Molio</u> estimat)	7	
Baggård	Nyt baggårds miljø	200 m ²	133.137 (<u>molio</u> estimat)	6	
Vinduer	I baggård	25 stk 1000x1300	60378 (<u>molio</u> estimat uden stillads)	4,75	
Hoveddør	Udskiftning til moderne dør	1 stk	18500 (<u>Molio</u> estimat)	5,3	
Altan	Udskiftning af altaner i beton	6 stk	227.000 (<u>molio</u> estimat)	5	

Mange hilsner Emil