

# Ordinær Generalforsamling

26. oktober 2023

Virum Hallen



# Dagsorden

Velkomst v/Formand

## Generalforsamling

1. Valg af dirigent.
2. Formanden aflægger beretning
3. Regnskaberne fremlægges til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til orientering
5. Fastsættelse af det månedlige laugskontingent og à conto varmebidrag
6. Status vedr. udskiftning af foreningens egne rør
7. Forslag om at afsætte 75.000 kr. ekskl. moms til udarbejdelse af projektforslag til udskiftning af hele foreningens egen rør-infrastruktur
8. Valg i henhold til § 14.
9. Indkomne forslag.
10. Eventuelt.

# Bestyrelsens sammensætning 2022-23

## Ejerlauget – Sorgenfrivænget



Niels P. Bartholdy

Formand  
Sorgenfrivænget 77



Paul Mollerup

Næstformand  
Sorgenfrivænget 67



Henrik M. Mortensen

Kasserer  
Sorgenfrivænget 73



Lene Hannil

Sorgenfrivænget 71



Ole Grummedal

Sekretær  
Sorgenfrivænget 89

## 2. Formanden aflægger beretning

### Hovedpunkter i formandsberetning 2023:

1. Bestyrelsens konstituering
2. Nye beboere
3. Gaspriser
4. Varmemester og varmecentral
5. Fjernvarmeforberedelser
6. Varmegruppe status
7. Interne forsyningsledninger, rådgivning og den videre færd
8. Parkeringsforhold
9. El-biler og ladestandere
10. Brønde og afløb
11. Vintervedligeholdelse af fortove og stier (snerydning)
12. Container til haveaffald
13. Sociale tiltag i ejerlauget
14. Ejerlaug-mailadresser og Teams
15. Digitalt arkiv og Teams

### 3. Regnskaberne fremlægges til godkendelse



## 3.1.a. Varmeregnskab

	Note	Resultat 2022/23	Budget 2022/23	Resultat 2021/22
<b>Varmeregnskab</b>				
<b>Indtægter</b>				
A conto varme		2.099.312	2.585.400	1.167.400
Ekstraordinær indbetaling	1	0	0	186.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.099.312</b>	<b>2.585.400</b>	<b>1.353.400</b>
<b>Forbrugsorienterede omkostninger</b>				
Naturgas		-660.398		-1.375.924
Distribution af gas		-338.490		-418.346
Naturgas inkl. distribution		-998.887	-2.300.000	-1.794.270
Vand		-42.567	-65.000	-65.640
		<b>-1.041.454</b>	<b>-2.365.000</b>	<b>-1.859.909</b>
<b>Variable fællesomkostninger</b>				
Vedligehold		-89.539	-90.000	-52.934
Miljøundersøgelser, prøvegravninger		-44.625	-45.000	0
Rådgivende ingeniører		-214.777	-250.000	0
Overvågning varmecentral		-50.653	0	0
Hensættelse (300 pr. hus pr. md.)	2	-162.000	133.000	-162.000
Hensættelse (generel)	2	-180.000	162.000	162.000
		<b>-741.594</b>	<b>-90.000</b>	<b>-52.934</b>
<b>Øvrige faste fællesomkostninger</b>				
Varmemester		-49.073	-29.500	-27.474
Service		0	-30.000	-28.306
Brunata		-19.057	-15.000	-12.486
Brunata - ekstraarbejde		-4.773	0	0
Ei		-28.367	-25.000	-11.979
Forsikring		-11.711	-13.000	-13.781
Ejendomsskat		-4.076	-4.500	-4.398
Nets gebyrer		-5.562	-7.000	-5.032
Telefon		-1.248	-1.500	-1.188
Internet varmecentral		-963	0	0
		<b>-124.830</b>	<b>-125.500</b>	<b>-104.644</b>
<b>Omkostninger i alt</b>	3	<b>-1.907.878</b>	<b>-2.580.500</b>	<b>-2.017.487</b>
<b>Beløb til regulering i varmeafregning</b>	1	<b>-191.434</b>	<b>-4.900</b>	<b>664.087</b>

**Omkostninger i  
gennemsnit  
pr. hus:**

**2021/22: 44.833**

**2022/23: 42.397**

## 3.1.b. Varmeregnskab

### Fordeling af de forbrugsorienterede omkostninger 1.041.454 kr. til gas og vand:

Energiforbrug pr.  
forbrugstype ->

Fordeling af Forbrugsorienterede omkostninger	Dette år 22/23		Sidste år 21/22	
<u>Fordeling af naturgas</u>				
Samlet naturgasforbrug (m3)	80.435		100.533	
Omregnet til kWh efter standardsats (12,157 pr. m3)	977.853	100%	1.222.181	100%
Energiforbrug til varmet vand jf. måler i varmecentral (kWh)	266.942	27%	275.000	23%
Energiforbrug i husene jf. målere i krybekældre (kWh)	470.926	48%	588.968	48%
Rest, varmetab (kWh)	239.985	25%	358.213	29%

... bliver brugt til:

Fordeling af  
omkostninger ->

<b>Varmeomkostninger til fordeling efter kWh</b>				
<u>Fordeling efter varmemåler</u>				
Naturgas, Fordelt til varme i husene	479.466	48%	864.657	48%
Naturgas, Varmetab (50%)	124.861	13%	262.944	15%
58%	604.327		61%	1.127.601
<b>Varmt vand til fordeling efter m3</b>				
<u>Fordeling efter varmtvandsmåler</u>				
Naturgas, Fordelt til varmt vand	269.700	27%	403.724	23%
Vandomkostning i regnskab (koldt vand)	42.567		65.640	
30%	312.266		25%	469.364
<b>Varmetab til fordeling med 1/45</b>				
<u>Ligedelt andel (1/45-del til hver)</u>				
Naturgas, Varmetab (50%)	124.861	13%	262.944	15%
12%			14%	
Forbrugsorienterede omkostninger i alt	1.041.454	100%	1.859.909	100%

## 3.1.c. Varmeregnskab

### Hensættelse

På generalforsamlingen i 2018 blev det besluttet at opkræve 300 kr. pr. måned pr. hus til "polstring af ejerlauget i tilfælde af større reparationer". Hensættelsen er foretaget første gang i regnskabsåret 2019/20. Denne specifikke hensættelse udgør 162.000 kr. pr. år.

Den generelle hensættelse - hvor der er sparret op i billige år - bruges til at udjævne de forhøjede gaspriser.

	Note	2023	2022
<b>Hensættelse</b>			
Hensættelse til "polstring af ejerlauget i tilfælde af større reparationer". Kr. 300 pr. hus pr. md.			
Primo		486.000	324.000
Årets bevægelse		<u>162.000</u>	<u>162.000</u>
Ultimo		<u>648.000</u>	<u>486.000</u>
 Generel hensættelse			
Primo		169.000	331.000
Årets bevægelse		<u>180.000</u>	<u>-162.000</u>
Ultimo		<u>349.000</u>	<u>169.000</u>
 <b>Hensættelser i alt</b>	 2	 <u>997.000</u>	 <u>655.000</u>



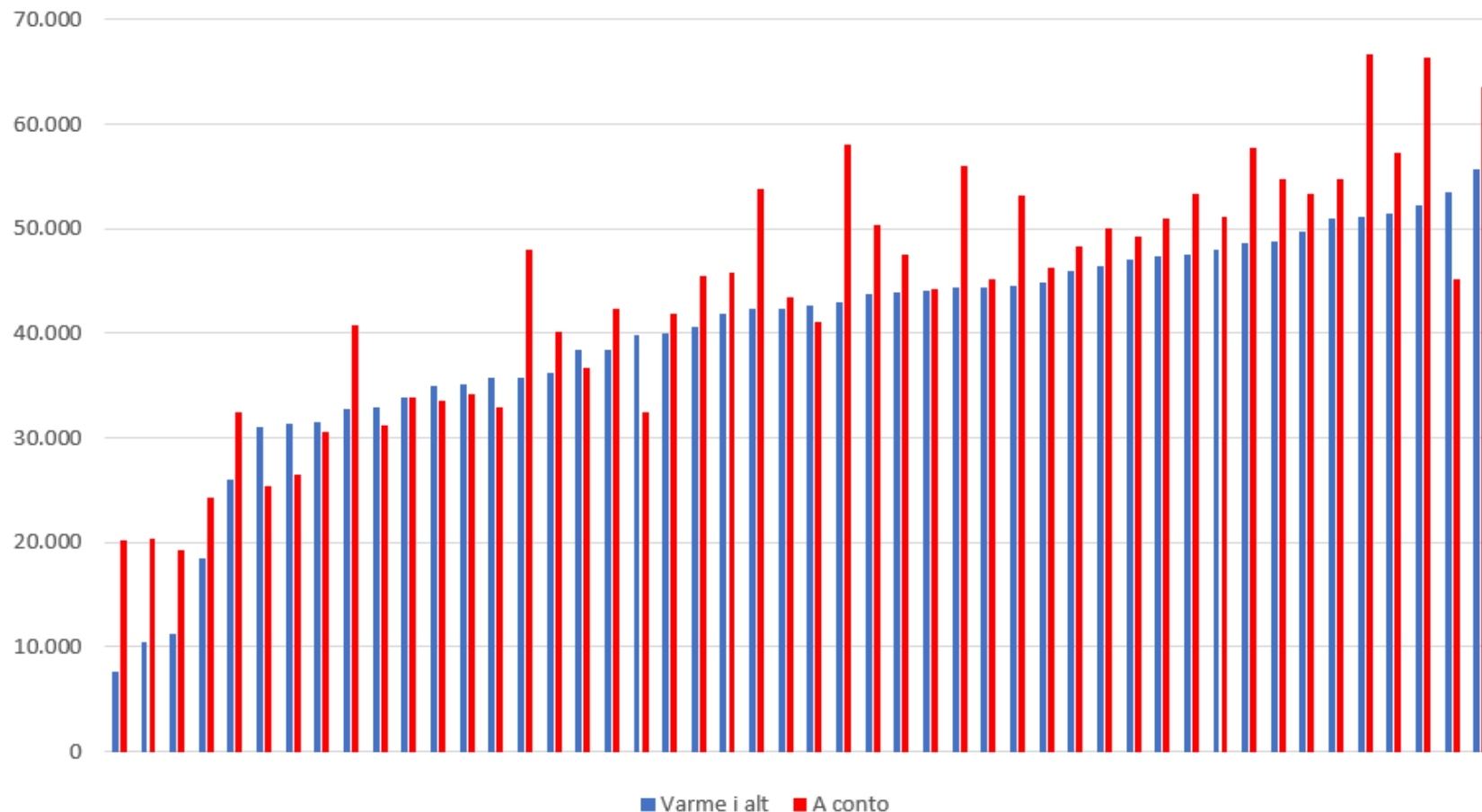
## 3.1.d. Varmeregnskab

### Varmeregulering

Der har været foretaget en ekstraordinær a conto opkrævning på kr. 5.000 pr. hus i september 2022 vedrørende regnskabsåret 2021/22 (fraflyttede afregnes særskilt). I alt er der indbetalt kr. 220.000 i september 2022 vedrørende regnskabsåret 2021/22.

Almindelige a conto-indbetalinger	2.099.312
Opkrævning september 2022 med 5.000 kr. pr. hus	<u>220.000</u>
Indbetalt i alt vedrørende a contovarme i 2022/23	<u>2.319.312</u>
Heraf vedrørende varmeåret 2022/23	2.099.312
Omkostninger i varmeåret 2022/23	<u>-1.907.878</u>
Overskud til varmeregulering i december 2023	<u>191.434</u>

### 3.1.e. Varmeregulering for 2022/23



Max tilbagebetaling	15.486	Tilbagebetaling i alt	228.973
---------------------	--------	-----------------------	---------

Max opkrævning	8.441	Opkrævning i alt	37.509
----------------	-------	------------------	--------

## 3.2. Laugsregnskab

### Laugsregnskab

#### Indtægter

Kontingent	108.200	108.000	108.000
Flyttegebyrer	1.000	0	1.900

<b>Indtægter i alt</b>	<b>109.200</b>	<b>108.000</b>	<b>109.900</b>
------------------------	----------------	----------------	----------------

#### Omkostninger

Gebyrer og provision	-2.550	-3.000	-2.550
Glatførebekæmpelse	-35.406	-40.000	-34.313
Veje og kloak	-29.625	-100.000	-2.625
Haveaffaldscontainer	-6.644	-7.000	-8.512
Generalforsamling & best.møder	-4.381	-6.000	-4.675
Kontorhold	-2.095	-2.000	-1.776
Abonnement Teams	-634	0	0
Kasserer	-21.145	-20.500	-18.438
Diverse	-1.118	-2.000	-3.559

<b>Omkostninger i alt</b>	<b>3</b>	<b>-103.598</b>	<b>-180.500</b>	<b>-76.447</b>
---------------------------	----------	-----------------	-----------------	----------------

<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.602</b>	<b>-72.500</b>	<b>33.453</b>
--	--	--------------	----------------	---------------

#### Finansielle poster

Renteindtægter	0	0	0
Renteomkostninger	-2.332	-8.000	-6.984

<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>-2.332</b>	<b>-8.000</b>	<b>-6.984</b>
---------------------------------	--	---------------	---------------	---------------

<b>Årets resultat</b>		<b>3.270</b>	<b>-80.500</b>	<b>26.469</b>
-----------------------	--	--------------	----------------	---------------

**Omkostninger  
og renter i  
gennemsnit  
pr. hus:**

**2021/22: 1.854**

**2022/23: 2.354**

### 3.3. Aktiver

	Note	2023	2022
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Varmecentral			
Kostpris fornyelse til naturgas		994.804	994.804
Akkumulerede afskrivninger		<u>-994.804</u>	<u>-994.804</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
Varmemålere			
Kostpris installations af varmemålere		604.595	604.595
Akkumulerede afskrivninger		<u>-604.595</u>	<u>-604.595</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Nettoregulering varme vedr. år 2021/22		0	664.087
Nettomellemværende medlemmer		<u>2.700</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	3	<u>2.700</u>	<u>664.087</u>
<b>Bankindestående</b>	4	<u>1.786.128</u>	<u>411.766</u>
Kassekredit max 150 tkr.			
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.788.828</u>	<u>1.075.854</u>

## 3.4. Passiver

	Note	2023	2022
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Primo		286.293	259.824
Årets resultat		3.270	26.469
<b>Egenkapital</b>		<u>289.563</u>	<u>286.293</u>
<b>Hensættelse</b>			
Hensættelse til "polstring af ejerlauget i tilfælde af større reparationer".			
Kr. 300 pr. hus pr. md.			
Primo		486.000	324.000
Årets bevægelse		162.000	162.000
Ultimo		<u>648.000</u>	<u>486.000</u>
Generel hensættelse			
Primo		169.000	331.000
Årets bevægelse		180.000	-162.000
Ultimo		<u>349.000</u>	<u>169.000</u>
<b>Hensættelser i alt</b>	2	<u>997.000</u>	<u>655.000</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Nettoregulering varme vedr. år 2021/22		10.384	0
Nettoregulering varme vedr. år 2022/23		191.434	0
Skyldige omkostninger		0	0
Skyldig naturgas + distribution		296.142	134.561
Skyldig A-skat og AM-bidrag		4.305	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	3	<u>502.265</u>	<u>134.561</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.788.828</u>	<u>1.075.854</u>

## 4. Budget

	Budget 2023 (7 måneder)	Resultat 2022/23	Budget 2022/23
<b>Varmeregnskab</b>			
<b>Indtægter</b>			
A conto varme	885.600	2.099.312	2.585.400
<b>Indtægter i alt</b>	<b>885.600</b>	<b>2.099.312</b>	<b>2.585.400</b>
<i>Pr. måned (gennemsnit)</i>	<i>126.514</i>	<i>174.943</i>	<i>215.450</i>
<i>Pr. måned pr. hus (gennemsnit)</i>	<i>2.811</i>	<i>3.888</i>	<i>4.788</i>
<b>Forbrugsorienterede omkostninger</b>			
Naturgas	-375.000		
Distribution af gas	-350.000		
Naturgas inkl. distribution	-725.000	-998.887	-2.300.000
Vand	-27.500	-42.567	-65.000
	-752.500	-1.041.454	-2.365.000
<i>Pr. måned (gennemsnit)</i>	<i>-107.500</i>	<i>-86.788</i>	<i>-197.083</i>
<i>Pr. måned pr. hus (gennemsnit)</i>	<i>-2.389</i>	<i>-1.929</i>	<i>-4.380</i>
<b>Variable fællesomkostninger</b>			
Vedligehold	-70.000	-89.539	-90.000
Miljøundersøgelser/prøvegravninger	0	-44.625	-45.000
Rådgivende ingeniører	0	-214.777	-250.000
Overvågning varmecentral	0	-50.653	0
Hensættelse (300 pr. hus pr. md.)	-94.500	-162.000	133.000
Hensættelse (generel)	130.000	-180.000	162.000
	-34.500	-741.594	-90.000
<b>Øvrige faste fællesomkostninger</b>			
Varmemester	-65.300	-49.073	-29.500
Service (sammenlagt med Vedligehold)	0	0	-30.000
Brunata	-8.750	-19.057	-15.000
Brunata - ekstraarbejde	0	-4.773	0
El	-11.000	-28.367	-25.000
Forsikring	-10.000	-11.711	-13.000
Ejendomsskat	-2.100	-4.076	-4.500
Nets gebyrer	-3.500	-5.562	-7.000
Internet	-2.200	-963	0
Telefon	-800	-1.248	-1.500
	-103.650	-124.830	-125.500
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-890.650</b>	<b>-1.907.878</b>	<b>-2.580.500</b>
<i>Pr. måned (gennemsnit)</i>	<i>-127.236</i>	<i>-158.990</i>	<i>-215.042</i>
<i>Pr. måned pr. hus (gennemsnit)</i>	<i>-2.827</i>	<i>-3.533</i>	<i>-4.779</i>
<b>Beløb til regulering i varmeafregning</b>	<b>5.050</b>	<b>-191.434</b>	<b>-4.900</b>

**Omkostninger i gennemsnit pr. hus pr. måned ca.: 2.830**

## 4. Budget (fortsat)

	Budget 2023 (7 måneder)	Resultat 2022/23	Budget 2022/23
<b>Laugsregnskab</b>			
<b>Indtægter</b>			
Kontingent	63.000	108.200	108.000
Flyttegebyrer	1.000	1.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>64.000</b>	<b>109.200</b>	<b>108.000</b>
<i>Kontingent pr. måned pr. hus (gennemsnit)</i>	200	200	200
<b>Omkostninger</b>			
Gebyrer og provision	-1.200	-2.550	-3.000
Glatførebekæmpelse	-8.000	-35.406	-40.000
Vejle og kloak	-18.000	-29.625	-100.000
Haveaffaldscontainer	-10.200	-6.644	-7.000
Generalforsamling & best.møder	-6.000	-4.381	-6.000
Kontorhold	-100	-2.095	-2.000
Kasserer	-13.000	-21.145	-20.500
Abonnement Teams	-1.750	-634	0
Diverse	-4.650	-1.118	-2.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-62.900</b>	<b>-103.598</b>	<b>-180.500</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.100</b>	<b>5.602</b>	<b>-72.500</b>
<b>Finansielle poster</b>			
Renteindtægter	0	0	0
Renteomkostninger	-500	-2.332	-8.000
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-500</b>	<b>-2.332</b>	<b>-8.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>600</b>	<b>3.270</b>	<b>-80.500</b>

**Omkostninger  
og renter i  
gennemsnit  
pr. hus pr.  
måned:**

**201**

## 4. Budget (fortsat)

- Bemærkninger til budgettet for varmeregnskabet:
  - Udvikling i gaspris:





## 5. Laugskontigent og á conto varmebidrag

- Laugskontigent →

Uændret 200 kr. pr. måned.

- A conto varmebidrag →

Individuelle tilpasninger så det flugter med forventet forbrug.

Gennemsnit på ca. 2.830 kr. pr. måned.



## 6. Status vedr. udskiftning af foreningens egne rør

På baggrund af et grundigt forarbejde sidste år udarbejdede rådgivende ingeniørfirma Øllgaard et forslag til projekt for udskiftning af forsyningsrør for varme og varmt vand til rækkerne af huse syd for varmecentralen "sydstrengen". Projektet blev præsenteret på generalforsamlingen 9. november 2022 med forventning om, at det "*skal danne grundlag for kommende rørføringsprojektudbud, når tiden kommer til dette*" (citat fra referat fra generalforsamling 9. november 2022).

Siden generalforsamlingen har vi oplevet to alvorlige rørbrud på forsyningsrør i krybekældre under husene. Det har fået bestyrelsen til at overveje, om vi står med et større problem i relation til holdbarheden for de rør, der løber i krybekældrene på langs af de enkelte husrækker og forsyner husene med varme og varmt vand.

Vurderingen fra et antal fagkyndige, som vi har forhørt os hos, er, at sådanne rør under normale forhold har en levetid på 50-60 år. Vores er over 60 år gamle, hvilket – alt andet lige - forøger risikoen for flere brud i fremtiden.

Udskiftning af rørene i krybekældrene under husene er forventeligt en forholdsvis vanskelig opgave, som kan kræve "åbning af gulve" eller andre markante indgreb.

Denne nye information siden sidste generalforsamling sætter os i et markant dilemma.

## 6. Status vedr. udskiftning af foreningens egne rør

På kort sigt kan vi håbe på, at der ikke kommer (for mange) brud på rør under husene.

For at undgå permanent skade på husene, som vil kræve fraflytning, affugtning, nye gulve etc., har bestyrelsen besluttet, at der skal installeres fugtmålere i alle krybekældre.

Vi har indhentet tilbud fra to leverandører, og vi har valgt en løsning fra Brunata, som også i dag leverer fjernaflæsning af vores varmeforbrug og varmeregnskab til bebyggelsen.

Brunatas løsning indebærer installation af to fugtmålere i hver krybekælder, som fjernovervåges. Prisen er 500 kr. inkl. moms pr. år pr. husstand, som pålægges varmeregnskabet. Den pris inkluderer installation og service. Installationen indebærer at teknikere fra Brunata skal have adgang til alle krybekældre.

På længere sigt vil det være en god ide at få erstattet rørene under husrækkerne. Vi har derfor været i dialog med vores rådgivere fra Øllgaard, som har indvilget i at udarbejde nogle alternativer for os. En mulig løsning kan fx være, at der skal graves nye rør ned til alle husrækker ude i fortovet, som så skal ramme det enkelte hus vinkelret på krybekælderen under hoveddøren, men det er for tidligt at sige.

På den baggrund har bestyrelsen besluttet ikke pt. at foretage sig yderligere ift. at realisere "sydstrengsprojektet".

## **7. Forslag om at afsætte 75.000 kr. ekskl. moms til udarbejdelse af projektforslag til udskiftning af hele foreningens egen rør-infrastruktur**

Bestyrelsen foreslår at generalforsamlingen tilslutter sig, at der afsættes 75.000 kr. ekskl. moms til at få udarbejdet projektforslag til, hvordan den samlede rør-infrastruktur i foreningen kan udskiftes.

Bestyrelsen vil fremlægge forslag til nyt samlet projekt senest på næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen kan inddrage deltagerne i den tidligere "varmegruppe" i en ny "varmegruppe 2.0" i forbindelse med dialogen med rådgiver.

Med installation af fugtmålere i alle kældre, mener vi, at vi gør hvad man kan forvente af os for på kort sigt at håndtere risikoen for brud under de enkelte huse.

Følgeskader fra brud på foreningens rør under de enkelte huse er som udgangspunkt dækket af den enkelte husejers husforsikring.

## 8. Valg i henhold til §14

*Til at lede Ejerlaugets anliggender vælger generalforsamlingen en bestyrelse bestående af 5 medlemmer for 2 år ad gangen. Af bestyrelsens medlemmer er i ulige år 2 medlemmer og i lige år 3 medlemmer på valg. Bestyrelsesmedlemmerne kan genvælges.*

På valg:

- Lene Hannil (nr. 71)
- Paul Mollerup (nr. 67)

**Alle er villige til genvalg.**

Valg af revisor:

- Revisor: Kasper Ekholm Møllgaard (nr. 35)

## 9. Indkomne forslag

---

Emne	Hvem

## 10. Eventuelt

---

Emne	Hvem

---

Spørgsmål





Tak for i aften!



# Bilag

## Baggrundsmateriale

