

ORDINÆR GENERALFORDSAMLING

NÆSTFORMAND PAUL MOLLERUP, 67, BYDER VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING OG DE 23 FREMMØDTE HUSSTANDE. DER ER AFGIVET 3 FULDMAGTER.

1. VALG AF DIRIGENT

Birgitte Mathiesen, 9, indstilles til dirigent og vælges med applaus.

Det bemærkes, at den ordinære generalforsamling er lovligt indkaldt jf. vedtægterne.

2. FORMANDEN AFLÆGGER BERETNING

I fravær af bestyrelsesformand Niels Bartholdy, 77, aflægger bestyrelsen i kollegium beretning om bestyrelsens arbejde det seneste år. Formandens beretning vedlægges.

3. REGNSKABERNE FREMLÆGGES TIL GODKENDELSE

Kasserer Henrik Mørch Mortensen, 73, fremlægger regnskabet.

Ad varmeregnskab

Som nævnt i formandens beretning har de svingende gaspriser medført tilpasninger i a conto opkrævningerne fra medlemmerne. Herved afviger de opkrævede a conto opkrævninger fra budget.

Totalt set var gasomkostningerne væsentligt mindre end budgetteret. Dette betød, at det ikke var nødvendigt at trække på hensættelserne, som der ellers var forudsat i budgettet. Der var således plads til både at hensætte de 300 kr. pr. hus pr. måned, og en generel hensættelse, tillige med, at vi ikke behøvede at bruge hensættelse på rådgivende ingeniører og miljøundersøgelser. Desuden var der stadig plads til et pænt overskud, som kan tilbagebetales til størstedelen af medlemmerne gennem varmeregulering. Kun en mindre andel af medlemmerne vil få opkrævninger.

Herved er hensættelsen øget og ikke formindsket som budgetteret. Bestyrelsen har valgt denne løsning for bedre at polstre ejerlauget i forhold til fremtidige større udgifter til rørføringsprojekter mv. Herved bidrager medlemmerne løbende i takt med at varmesystemet bliver brugt, hvorved det ikke udelukkende er de fremtidige medlemmer, der skal betale for et "nedslidt" system, når det skal opdateres inden for nærmeste fremtid. Denne løsning sikrer derfor også, at fraflyttede medlemmer betaler en andel for deres brug af varmesystemet. De samlede hensættelser er ved udgangen af regnskabsåret 997.000 kr.

Desuden blev der nævnt, at omkostningerne til varmemester stiger som følge af skift af varmemester, samt at posten "Service" er lagt sammen med "Vedligehold", idet det reelt ikke var muligt at adskille disse to.

Disse tilpasninger har i forhold til budgettet medført færre omkostninger til fordeling med målere og flere omkostninger til fordeling med faste andele (se også note 1 i regnskabet).

Ad laustregnskabet

Den eneste væsentlige bemærkning var, at omkostningerne til Veje og kloak ikke blev så høje som budgetteret, idet det budgetterede vejprojekt ikke blev gennemført.

Regnskaberne godkendes enstemmigt.

4. FORELÆGGELSE AF BUDGET TIL ORIENTERING

Kasserer Henrik Mørch Mortensen, 73, fremlægger budget til orientering.

Regnskabsåret er blevet ændret, så budgettet dækker over syv måneder fra 1. juni til 31. december 2023.

Der bemærkes, at den gennemsnitlige omkostninger pr hus er 2.830 kr./måned.

Ved spørgsmål til det fremsendte budget henvises til kasserer Henrik Mørch Mortensen, 73.

5. FASTSÆTTELSE AF DET MÅNEDLIGE LAUGSKONTINGENT OG Á CONTO VARMEBIDRAG

Kasserer Henrik Mørch Mortensen, 73, fremlægger bestyrelsens indstillinger.

Laugskontingentet fastholdes uændret til 200 kr. pr. måned pr. hus.

A conto varmebidraget er indstillet til individuelle tilpasninger så det flugter med det forventede forbrug.

Per Andersen, 15, spørger til muligheden for en kvartal afregning af varmen, så der er ikke komme store udsving ved udgangen af varmeåret. Kasserer Henrik Mørch Mortensen, 73, vurderer dette upraktisk og fordyrende, da en kvartårlig opgørelse skulle betyde, at vi skulle lave kvartårlige varmeregnskaber inkl. alle øvrige poster i varmeregnskabet, og reelt også kvartårlige generalforsamlinger for at godkende regnskabet. Det påpeges desuden at vi betaler et gebyr på 10.000 kr. hver gang vi ønsker en opgørelse fra Brunata, hvilket vi således også skulle betale fire gange årligt.

6. FREMLÆGGELSE AF STATUS VEDR. UDSKIFTNING AF EJERLAUGETS EGNE RØR

Bestyrelsesnæstformand Paul Martin Mollerup, 67, fremlægger status vedrørende udskiftning af ejerlaugets egne rør.

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

Siden generalforsamlingen har vi oplevet to alvorlige rørbrud på forsyningsrør i krybekældre under husene. Begge brud har været på varmt forbrugsvand og af forskellig årsag og art. 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 rør som vores 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. En 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.

På kort sigt kan vi håbe på, at der ikke kommer (for mange) brud på rør under husene. For at mindske risikoen for 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 varmemeforbrug 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. Med installation af fugtmålere i alle kældre, mener bestyrelsen, at den håndterer risikoen for brud under de enkelte huse på kort sigt. Følgeskader fra brud på foreningens rør under de enkelte huse er som udgangspunkt dækket af den enkelte husejers husforsikring.

På længere sigt vil det være en god ide at få klarlagt behovet for 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 at afvente yderligere, før Sydstrengsprojektet bliver realiseret.

Jesper Christensen, 65, spørger ind til, om bestyrelsen har undersøgt, om den enkelte beboeres forsikring vil stille fugtmåler til rådighed og samtidig angiveligt sætte præmien ned. Det er ikke umiddelbart noget bestyrelsen har undersøgt, men er en interessant pointe. Fra en anden beboer lyder det dog, at hun har fået installeret fugtmålere i hjemmet via sin forsikring, men oppe i stueplan og ikke i krybekældrene.

Pouel Pedersen, 53, støtter beslutningen om at installere fugtmålere i krybekældrene, og anbefaler, at ejerforeningen bør indsamle data for fugt i krybekældrene i op til et år, før vi går videre med eventuelle projekter om udskiftning af forsyningsrør under husene, se punkt 7.

Bestyrelsen takker for de konstruktive input og vil gå videre i processen med at udarbejde den bedste løsning for alle ejerlaugets rør.

7. FORSLAG OM AFSÆTTELSE AF KR. 75.000 EKSKL. MOMS TIL PROJEKTFORSLAG VEDR. UDSKIFTNING AF HELE EJERLAUGETS RØR-INFRASTRUKTUR

Bestyrelsesnæstformand Paul Martin Møllerup, 67, fremlægger forslag om afsættelse af 75.000 kr. ekskl. moms til projektforslag vedrørende udskiftning af hele ejerlaugets rør-infrastruktur.

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen tilslutter sig, at der afsættes 75.000 kr. ekskl. moms til at få udarbejdet et projektforslag til, hvordan den samlede rør-infrastruktur i foreningen kan udskiftes. Bestyrelsen vil fremlægge forslag til et nyt samlet projekt senest på næste ordinære generalforsamling. Bestyrelsen vil inddrage deltagerne i den tidligere "varmegruppe" og alle øvrige interesserede beboere og oprette en ny "varmegruppe 2.0" i forbindelse med dialogen med rådgiver.

Ebbe Madsen, 91, tidl. varmemester, understreger, at de brud der har været i krybekældrene, er i rørene til forbrugsvand, som løber i galvaniserede rør, som kan have lidt skade under bøjninger ved installation. Vand til varme løber i såkaldt "sorte rør" og vandet bliver behandlet, således at indvendig tæring er stort set ikke eksisterende. Torben Eriksen, 29, bidrager at den alvorligste risiko for lækage fra varmerørene er udvendig tæring, som man har set i de store fordelingsrør fra varmecentralen og ud til husene eller gulvarmerørene, som er blevet tæret af vandet fra badeværelserne. Han fremfører således, at siden der ikke er nogen nævneværdig udvendig tæring på varmerørene i krybekældrene, vil risikoen for lækage direkte fra varmerørene være utroligt lille.

Jesper Christensen, 65, åbner op for diskussion om individuel tilkobling af fjernvarm frem for central opkobling til varmecentralen, hvis varmerørene alligevel skal ligge i fortovet. Bestyrelsen henviser dog til, at bestyrelsen har underskrevet en aftale om fjernvarme på vegne af ejerforeningen efter enstemmig vedtagelse på den ekstraordinære generalforsamling 19. januar 2022. Bestyrelsen vil dog undersøge mulighederne, som dog vurderes som meget små.

Pouel Pedersen, 53, mener, at det er for tidligt at afsætte penge til at undersøge mulighederne for udskiftning af ejerlaugets rør, før vi har mere data, fx fra fugtmålinger. Dette er flere beboere enige i.

Flere beboere problematiserer, at dette forsinker udskiftningen af Sydstrengen. Desuden vil der være en længere periode med usikkerhed med hensyn til renovationsprojekter i hjemmene, fx udskiftning af gulve, hvis der samtidig er frygt for lækager og risiko for, at gulvene skal tages op ved en eventuelt udskiftning af rørene. Dette vil bestyrelsen tage i betragtning i det fremtidige arbejde.

Afstemning om bestyrelsens forslag om afsættelse af 75.000 kr. ekskl. moms til projektforslag vedrørende udskiftning af hele ejerlaugets rør-infrastruktur:

Der er fremmødt 23 husstande med stemmeret inklusivt 3 fuldmagter. Forslaget kræver simpelt flertal, således mere end 14 stemmer for.

Afstemning: 16 for, 10 imod, ingen undlod af stemme. Forslaget vedtaget.

Bestyrelsen takker for diskussion og input, som vil tages videre i den fremtidige diskussion.

8. VALG I HENHOLD TIL §14

På valg er hhv. Lene Hannil, 71, og Paul Møllerup, 67. Begge er villige til genvalg. Begge genvælges.

Bestyrelsesnæstformand Paul Møllerup, 67, fremlægger valg til revisor:

Kasper Ekholm Møllgaard, 35, er villig til genvalg. Kasper Møllgaard genvælges.

9. INDKOMNE FORSLAG

Der er ingen indkomne forslag.

10. EVENTUELT

Bestyrelsen benytter som første valg elektronisk post til informationer til ejerlaugets medlemmer.

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at der er nogle medlemmer, som har opgivet en mailadresse, men ikke benytter digital post. Hvis man ikke bruger digital post, skal man gøre bestyrelsen opmærksom på det. Så vil indkaldelser og referater fra generalforsamlingen blive omdelt.

Til information sender Brunata ikke længere årsopgørelser på papir pga. miljøet. Kasserer Henrik Mørch Mortensen, 73, vil hente de enkelte årsopgørelser og sende dem rundt til de enkelte beboere via e-mail (og i papirversion til dem uden mailadresse).

Bestyrelsen støtter endnu engang fastelavnstøndeslagning og sommerfest, hvis de bliver arrangeret. I samarbejde med festarrangør Kasper Ekholm Møllgaard, 35, indkøbte bestyrelsen et nyt festtelt til foreningen i sommer.

BESTYRELSESNÆSTFORMAND PAUL MOLLERUP, 67, TAKKER PÅ BESTYRELSENS VEGNE DIRIGENTEN FOR AT FØRE OS SIKKERT IGENNEM DAGSORDENEN OG DELTAGERNE FOR ET GODT OG KONSTRUKTIVT MØDE.

REFERENT OLE GRUMMEDAL, 89.