

Referat af ordinær generalforsamling mandag den 18. marts 2024 i Ejerforeningen Sundby Overdrev.

Sted: Generalforsamlingen blev afholdt på Amager Kollegiet, Hovmålvej 73 A, 2300 København S.

Fremmødte – Nr.: 21,23,27,29,35,37,39,41,43,45,47,51,57,59,63,69,71,73,75,77,81,85,87,89,91,93.

Fuldmagter – Nr.: ingen fuldmagter.

Formanden Cathrine Dick (nr. 43) bød velkommen og igangsatte generalforsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent

- Dirigent: Lars H. Gantriis (nr. 93) blev valgt.
- Referent: Jeff Hindsborg (nr. 69) blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelse var omdelt rettidigt og at bilagte dokumenter til indkaldelsen ligeledes var omdelt rettidigt. Dirigenten bad forsamlingen tilkendegive, om der var indvendinger mod generalforsamlingens afholdelse. Der var ingen indvendinger og dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og kunne afholdes.

Ad dagsordenens punkt 2: Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning. Denne vedlægges som bilag 1. Beretningen blev taget til efterretning.

Ad dagsordenens punkt 3: Præsentation af Vores Administration

Kasper Frandsen, som er administrationschef hos Vores Administration (VA), præsenterede VA.

VA holder til i Aarhus, men er nu også ved at etablere et kontor på Holmen. VA administrerer i dag omkring 100 foreninger, og leverer ligeledes mindre løsninger til ca. 300 foreninger. Kasper bemærkede, at der er godt styr på økonomien i vores ejerforening, og at han anser den som en 'veldrevet' forening. Kasper beklagede, at samarbejdet kom lidt skidt fra start, da kontingentopkrævningen i december 2023 gik skævt. Han tilføjede dog, at man nu er kommet godt i gang med Betalingsservice, og at fejlen havde ophav i samkørsel af to systemer.

Kasper oplyste, at vi skal være opmærksomme på, at foreningens officielle adresse nu er "C/O Vores Administration, Kystvejen 37A, kl., 8000 Aarhus C". Dette er for at VA kan styre vores økonomi for os, herunder betale vores regninger via banken. Lars (nr. 93) tilføjede i den sammenhæng, at bestyrelsen foruden e-boks, naturligvis stadig har fuld adgang til bankkonti og depoter, og kan holde øje med, hvad der er af aktiviteter på foreningens bankkonti.

En beboer spurgte Kasper hvilken sikkerhed ejerforeningen har for, at VA ikke tilegner sig ejerforeningens penge. Der blev i den forbindelse nævnt, at en tidligere kasserer i ejerforeningen for år tilbage stjal et betydeligt beløb fra foreningens opsparing. Kasper redegjorde for nogle af VA's interne processer, som tjener til formål at undgå sådanne situationer, hvor én person sidder med ansvaret og/eller kan handle på egen hånd. Udgifter/udlæg behandles fx af to medarbejdere fra VA og to fra ejerforeningens bestyrelse skal godkende udgifter/udlæg. Kasper oplyste, at VA er forsikret på op til 10 mio. kr. pr. hændelse, skulle de have forsømt deres ansvar.

Det blev oplyst, at VA – udover at stå for den daglige håndtering af foreningens økonomi - stiller et system/platform til rådighed, som bestyrelsen kan benytte til kommunikation med beboerne, hvis den ønsker

det, samt en løsning til opbevaring af foreningens filer. Dette er med til at skabe kontinuerlighed på tværs af nye bestyrelser.

Derudover blev det nævnt, at når vi er kommet godt i gang med VA, så vil VA løbende kunne sparre med bestyrelsen om, hvorvidt der evt. kan være penge at spare på de forskellige udgiftsposter, idet VA har et solidt sammenligningsgrundlag på tværs af foreninger.

Kasper tilføjede slutteligt, at det er en del af ejerforeningens aftale med VA, at vi altid er velkomne til at kontakte VA, hvis der er spørgsmål – det gælder beboere såvel som bestyrelse, og Kasper bemærkede, at der typisk er en ganske kort svartid.

Ad dagsordenens punkt 4: Fremlægning af årsregnskab med revisors påtegning

Kasper gennemgik årsregnskabet. Det blev i den forbindelse nævnt, at der er ændret lidt i regnskabsformen i forhold til tidligere år, da administrationselskaber mv. skal følge nogle andre regler, end en intern kasserer i en forening skal.

Frem til og med årsregnskabet 2022 har der i foreningen været opereret med 2 forskellige regnskaber – ét for driften og ét for grundfonden. Disse er nu lagt sammen, så der kun laves ét samlet regnskab. Ved at samle det i et regnskab, er det mere gennemsnitligt hvad der foreligger af opsparing i foreningen.

Der blev i forbindelse med gennemgangen af regnskabet foreslået nogle tilpasninger i regnskabsadministrationsystemets afbildning af indkomster og udgiftsposter. Der blev også fremsat ønske om en uddybning af periodeafgrænsningsposterne i noterne. De fremsatte forslag og ønsker blive drøftet mellem bestyrelsen og VA.

Det blev stillet spørgsmål ved brugen af betalingservice og dets prisniveau contra brug af MobilePay. Kasper forklarede, at VA godt kan tilbyde brug af MobilePay, hvis det ønskes, men at det ikke nødvendigvis bliver billigere. Alle fremmødte på generalforsamlingen oplyste, at de havde MobilePay. Bestyrelsen vil sammen med VA undersøge, hvad der fremadrettet vurderes at være den bedste løsning til betaling af kontingent.

Regnskabet for 2023 blev godkendt med én stemme imod og resten for. Indvendingen fra vedkommende, som stemte imod var, at der i 2022-tallet var en difference på 2 kroner. Bestyrelsen følger op på årsagen til differencen, og lader det indgå i et kommende bestyrelsesreferat.

Ad dagsordenens punkt 5: Fremlægning af vedligeholdelsesplan for ejendommen

Thomas A. Effersøe (nr. 63) gennemgik vedligeholdelsesplanen for 2023.

Vedligeholdelsesplanen omfatter alene signifikante vedligeholdelsesopgaver. Her blev især en nødvendig justering vedr. forventet udgift til taget fremhævet, jf. estimat fra omdelte tilsynsrapport.

- En bygningskonstruktør har været på besøg i 2 husstande, hvilket er basis for rapporten. Loftrummen i de pågældende husstande er uudnyttede.
- Tagets teoretiske levetid er på 40 år, hvilket er overskredet. Der er ikke umiddelbart akutte farer for vandindtrængning, men der tegn på tæring. Generelt er der et behov for genopretning af mørtel, og tagsten fremstår som medtaget.
- Velux-vinduer på 1. sal fremstår generelt som udskiftningsparate, og mange vandskader sker typisk i området omkring vinduerne og deres inddækning.
- Allerede installerede *nyere* vinduer bør kunne genbruges, når der skal lægges nye tag. Beboere skal dog kontakte bestyrelsen før man igangsætter en udskiftning, for at sikre sig, at de kan genbruges.
- Brandsikring mellem lejlighedsskel er problematisk og anbefales udbedres. Det var angiveligt samme udfordring og mangel på brandsikring, som forårsagede at en etageejendom i Vanløse brændte ned for et par år tilbage.

- Bygningskonstruktøren anbefaler i tilsynsrapporten at udskifte taget inden for 4-6 år. Byggeperioden vil forventeligt være i omegnen af 1 års tid.

Der blev stillet spørgsmål til, om den estimerede pris på taget er inklusive brandsikring, hvortil der blev svaret ja. Der blev spurgt, hvor mange husstande der skal stemme for, før en udskiftning af taget kan foretages, hvortil der blev svaret, at det henset til tagets alder og tilstand formentlig blot kræver et simpelt flertal. Vedligeholdelsespligten på taget påhviler foreningen, og udgiftsniveauet for vedligeholdelse af taget stiger i takt med flere og flere skader. Det bør derfor være en medvirkende faktor til beslutningen om, hvornår taget bør skiftes.

En beboer som har haft vandskade, bemærkede at tømrerne sagde, at tagets stand så nogenlunde ud.

Da forsikringen ikke dækker skader pga. dårlige inddækninger ved vinduer, anbefalede den siddende bestyrelse, at den nye bestyrelse indhenter tilbud på eftersyn af vinduer og inddækninger. Et tilbud som den enkelte husstand kan vælge at benytte sig af eller ej. Den enkelte husstand vil selv skulle dække udgiften til undersøgelse af egne vinduer. Det blev oplyst, at på trods af evt. vurdering/udbedring af inddækninger, vil forsikringen dog stadigvæk ikke dække, hvis der måtte ske en skade. Alt andet lige er risikoen for en skade dog mindre, hvis vinduer og inddækninger er tjekket og evt. udbedret.

Bestyrelsen blev rost for at få udarbejdet en rapport, og det blev tilføjet, at der blev lavet supplerende brandsikring i 1978, så der burde ikke være overhængende fare.

En beboer bemærkede, at vejret formentlig bliver mere ekstremt fremadrettet, hvilken kan føre til flere skader og forøgede udgifter til udbedring.

Der blev spurgt til, om hele opsparingen i grundfonden vil blive brugt i forbindelse med et tagprojekt. Det blev oplyst, at det måtte være op til det kommende tagudvalg at undersøge, hvordan et tagprojekt kan finansieres, men det kunne måske give mening, at bibeholde en lille buffer i grundfonden til evt. uforudsete udgifter.

Bygningskonstruktøren har oplyst, at denne stiller sig til rådighed for spørgsmål til rapporten, og det kommende tagudvalg opfordres til at tage kontakt.

Der er i vedligeholdelsesplanen indsat en post vedr. tv-inspektion for at finde fejl/tær i kloaker. Baggrunden er, at der har været berettet om gener med en ildelugtende kloak på parkeringspladsen.

Vedligeholdelsesplanen er enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 6: Fremlægning af revideret budget og revideret kontingent for 2024

Lars (nr. 93) fremlagde revideret budget og kontingent for 2024. Den siddende bestyrelse overtog budgettet for 2024 fra forrige bestyrelse. Med afsæt i de nye udgifter til administrator foreslog den siddende bestyrelse at korrigerer budgettet for 2024. Alternativet er at bruge pengene, som normalvis opspares i grundfonden, hvilket den siddende bestyrelse ikke synes var hensigtsmæssigt, idet foreningen har en forestående udgift i form af tagprojekt. Den siddende bestyrelse havde derfor foreslået, at kontingentet pr. 1. juli 2024 hæves med 100 kr./md./husstand til 1.030 kr.

Korrigeret budget for 2024 blev enstemmigt vedtaget. Kontingentet hæves dermed til 1.030 kr. pr. måned fra og med den 1. juli 2024.

Ad dagsordenens punkt 7: Fremlægning af budget og kontingent for 2025

Lars (nr. 93) fremlagde budget og kontingent for 2025. Den siddende bestyrelse foreslår, at kontingentet hæves med 20 kr./md./husstand. Dette for at sikre, at der som hidtil kan budgetteres med at overføre 60.000 kr. til grundfonden om året.

Budgettet er enstemmigt vedtaget. Kontingentet hæves dermed til 1.050 kr. pr. måned fra og med den 1. januar 2025.

Ad dagsordenens punkt 8: Valg af formand til bestyrelsen

Cathrine (nr. 43) stiller sig til rådighed som formand for bestyrelsen endnu et år. Dette blev dog betinget af, at bestyrelsen ikke bliver ansvarlig for tagprojektet.

Cathrine blev enstemmigt genvalgt som formand.

Ad dagsordenens punkt 9: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Følgende blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen:

- Thomas A. Effersøe (nr. 63)
- Lars H. Gantriis (nr. 93)
- Jeff Hindsborg (nr. 69)
- Dennis Andersson (nr. 87)

Bestyrelsen konstituerer sig ved førstkommende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 9: Valg af suppleanter til bestyrelsen

Følgende blev valgt suppleanter til bestyrelsen:

- Thomas V. W. Gottfredsen (nr. 21)
- Marianne Hansen (nr. 91)

Suppleanterne blev enstemmigt valgt.

Ad dagsordenens punkt 10: Valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant

Som revisor blev Jens Gregers Sørensen (nr. 89) valgt.

Som revisorsuppleant blev Berit Storm Frøding (nr. 41) valgt.

Begge blev enstemmigt valgt

Ad dagsordenens punkt 12: Nedsættelse af udvalg

- Børnearrangementsudvalg
 - Stine (nr. 95), Anne (nr. 21), Christina (nr. 63), Trine (nr. 87).
- Flagudvalg
 - Jeff (nr. 69), Emil (nr. 41).
- Maskinudvalg
 - Emil (nr. 41), Rene (nr. 91), Jens (nr. 89), Svend (nr. 27).
- Fællesarbejdsudvalg
 - Rasmus (nr. 85), Thomas (nr. 63), Anne (nr. 21).
- Blomsterkummeudvalg
 - Marianne (nr. 91), Marianne (nr. 89), Cathrine (nr. 43), Lise (nr. 45).
- Tagudvalg

- Thomas (nr. 21), Rasmus (nr. 85), Svend (nr. 27), Emil (nr. 41).

Ad dagsordenens punkt 13: Eventuelt

- Ros: Den tidligere formand roste den nye bestyrelse og dets virke gennem året. Især at arbejdet bliver spredt ud på forskellige personer/udvalg.
- *Vintertjeneste*: I vinterens løb har det været glat, og der blev spurgt til, om nogen kunne være ansvarlige for rydde sne og sprede sand/grus på fællesarealerne, når det er glat. Henset til at arbejde på området beror på frivillighed, så skønnes det dog ikke at være et ansvar, som kan påhvile nogle enkelte. Det må fortsat være en fælles opgave, hvis der skal ryddes sne og spredes sand og grus på fællesarealerne. Dog blev flere opfordret til at sætte sig ind i, hvordan snerydderen anvendes.
Derudover blev der efterspurgt en kasse med grus, som man kan benytte på fællesarealerne, hvis det er glat. Det vil bestyrelsen kigge på.
Det blev foreslået at undersøge prislejjet for professionel snerydning og grusning på vores område. Det vil bestyrelsen kigge på.
- *Årsregnskab*: Bestyrelsen ønskede at fremhæve, at man ikke fremover kan forvente, at alle slags spørgsmål til årsregnskabet vil kunne besvares af bestyrelsen på generalforsamlingen. Har man spørgsmål til årsregnskab, så skal de stilles skriftligt inden for en nærmere angiven frist i indkaldelsen til generalforsamling, og så vil bestyrelsen indhente svar fra VA før generalforsamlingens afholdelse.
- *Godtgørelse for fællesarbejde*: Ordningen med godtgørelse for deltagelse i fællesarbejdet blev drøftet. Der er desværre en række husstande, som ikke deltager i fællesarbejdet. Det blev i den forbindelse nævnt, at man kunne overveje, om ordningen bør ændres, så i stedet for at give dem, som deltager en godtgørelse i december, så opkræve et ekstrabeløb hos dem, som ikke deltager i fællesarbejdet. Der var opbakning til, at den hidtidige ordning fortsætter for nu, og så må vi tage eventuelle tiltag op til genovervejelse ift. de husstande, som vælger ikke at deltage.
- *Telefonliste*: Der ønskes fortsat en fælles telefonliste, og Lars (nr. 93) følger op herpå.
- *Hastighed*: Der henstilles til, at alle bilister husker at nedsætte farten på hele fællesområdet. Der er mange børn i området, som af og til også leger der, hvor der kører biler.
- *Legeplads*: Der blev spurgt, om der er et legepladsudvalg. Det blev oplyst, at det er der ikke i øjeblikket. Det blev bemærket, at det lille legehus er i dårlig stand, og opfordret til, at man indarbejder istandsættelse/vedligehold som en del af fællesarbejde.
Der var tidligere en bord/bænk på legepladsen og den savnes. Den blev oplyst, at den i sin tid blev bortskaffet, da unge mennesker brugte området uhensigtsmæssigt.
Skraldespanden på legepladsen bliver fjernet.
- *Facebook*: Formanden påpegede, at Facebook-gruppen intet har med bestyrelsen at gøre. Man kan derfor heller ikke forvente at bestyrelsen ser eller svarer på henvendelser der. Henvendelser til bestyrelsen skal ske via mail på bestyrelse@faellediget.dk

Dirigenten ringede af og hævdede generalforsamlingen.

*

Den nye bestyrelse består herefter af:

- Formand: Cathrine Dick, Fællediget 43, 2300 København S
- Bestyrelsesmedlem: Thomas A. Effersøe, Fællediget 63, 2300 København S.
- Bestyrelsesmedlem: Lars H. Gantriis, Fællediget 93, 2300 København S.
- Bestyrelsesmedlem: Jeff Hindsborg, Fællediget 69, 2300 København S
- Bestyrelsesmedlem: Dennis Andersson, Fællediget 87, 2300 København S

*

Bilag:


- Bilag 1 Bestyrelsen beretning.

*

Dirigent:

Lars H. Gantriis

Fællediget 93, 2300 København S

13/4 2024 

Dato og underskrift

Formand:

Cathrine Dick

Fællediget 43, 2300 København S


17/4-24 

Dato og underskrift

Referent:

Jeff Hindsborg

Fællediget 69, 2300 København S

14/4-2024 

Dato og underskrift