

Referat

Generalforsamling i E/F Holtegårdsvej for året 2020

afholdt d. 30. maj 2021 kl. 14.00

Formanden Lars Bøcker, nr. 59, bød velkommen til årets generalforsamling, som blev afholdt i carportene for enden af vejen.

1. Valg af dirigent og referent

Jill Byrnit, nr. 78, blev valgt til dirigent og Helle Friberg, nr. 54, til referent.

Herefter overtog Jill Byrnit ordet.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt.

Der var 20 stemmeberettigede medlemmer til stede, og derudover var 7 fuldmagter modtaget, dvs. der i alt var 27 stemmeberettigede repræsenterede.

2. Formandens aflæggelse af beretning

Beretningen var udleveret på forhånd, så spørgsmålet fra formanden Lars Bøcker, nr. 59, var blot, om nogen havde nogen spørgsmål. Det havde ingen, og beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Gennemgang af regnskab for 2020 og budget for 2021 samt fastlæggelse af årskontingent

Kassereren Bodil Dixen, nr. 90, gennemgik regnskabet (vedhæftet), som var udsendt med indkaldelsen. Alle udgiftsposter lå under budget med undtagelse af posten 'Vedligehold og indkøb', som endte på kr. 30.487 (budget kr. 15.000) bl.a. pga. udbedring af tagrender på carporte. Regnskabet 2020 blev enstemmigt godkendt.

Formanden gennemgik budgettet for 2021 (vedhæftet) og fremlagde bestyrelsens forslag om uændret kontingent for 2021 på kr. 4.975, hvilket også var meldt ud på forhånd. Han gennemgik også vedligeholdelsesplan 2021 (vedhæftet).

Kommentarer til kontingentet:

Jens Greisen, nr. 63, foreslog at

1. nedsætte kontingentet i 5 år for at få egenkapitalen ned på kr. 100.000 eller

2. opkræve kontingent 2 gange årligt.

Begge forslag havde udgangspunkt i ønsket om ikke at betale for mange negative renter.

Bodil Ulrich, nr. 90, fortalte, at bestyrelsen havde overvejet at rykke opkrævningen til senere på året af samme årsag.

Jens Jacobsen, nr. 48, foreslog, at kontingentet burde afspejle omkostningerne.

På forespørgsel fra Merete Klepp, nr. 48, fortalte Jill Byrnit, at der igennem nogle år har været diskuteret størrelsen på kontingentet samt størrelsen på egenkapitalen. Pt. er der knap penge til én stor hændelse.

Budgettet, kontingent for 2021 samt vedligeholdelsesplan 2021 blev enstemmigt godkendt.

4. Behandling og afstemning af forslag fra bestyrelsen

4.1 Forslag til godkendelse og opdatering af "Husorden"

Bestyrelsen havde opdateret dokumentet i fht. logikken i informationerne. Den opdaterede "Husorden" var udsendt i fbm. indkaldelsen til generalforsamlingen. Opdateringen blev enstemmigt godkendt.

4.2 Forslag til godkendelse og opdatering af "Velkommen til Holtegårdsvej"

Bestyrelsen havde opdateret dokumentet, som var udsendt i fbm. indkaldelsen til generalforsamlingen. "Velkommen til Holtegårdsvej" blev enstemmigt godkendt.

4.a Forslag til ændring af det beløb, foreningen kan pålægge ejere til vedligehold, vedtægternes §§ 6.5 og 7.7

Bestyrelsen ønskede at hæve beløbet fra kr. 15.000, som blev fastsat i 2009, til kr. 20.000 i 2021 samt indføre, at beløbet pristalsreguleres årligt i Vedtægternes §§ 6.5 og 7.7, som handler om, at foreningen kan pålægge ejere at afholde omkostningen ved påtalt vedligehold.

Trine Fournais, nr. 76, spurgte til hvilke forhold, der går under denne klausul. Formanden forklarede, at det fx kan være mislighold af facaden eller udenomsarealerne. Der vil altid være en forudgående dialog med beboeren.

Preben Gubi, nr. 64, kommenterede, at der var indlagt pristalsregulering. Formanden forklarede, at beløbet bør følge udviklingen, hvilket yderligere vil gøre det lettere for den til enhver tid siddende bestyrelse, at reguleringen er fastlagt for hvert år.

Forslaget blev godkendt med 26 stemmer. 1 var imod.

Jens Greisen, nr. 63, foreslog, at f.eks. malerarbejde af facader og reparation af tagrender kunne arrangeres således, at dem, der var interesserede, kunne få det udført samtidig. Generalforsamlingen var positivt stemt over for forslaget.

4.b Forslag til fastholdelse af kr. 20.000 til reovering af legeplads

Medlem af Legepladsudvalget Merete Klepp, nr. 48, forelagde udvalgets statusrapport. Udvalget har ansøgt relevante fonde for at afprøve, om vi kunne finansiere en endnu bedre legeplads end den, vi kan få for de i 2020 bevilgede kr. 20.000. Da det ville kræve, at legepladsen blev gjort offentlig, blev denne mulighed nedlagt. Hun fortalte, at sommeren og efteråret skal bruges på at få valgt de rette elementer til legepladsen, nedrivning af den nuværende legeplads og opsætning af den nye.

Legepladsudvalget, som består af Merete Klepp, nr. 48, Lasse Lundstrøm, nr. 61, og Helle Friberg, nr. 54, vil arrangere nogle dedikerede arbejdsdage.

Der var stor vilje til at hjælpe til. Følgende husstande meldte sig: nr. 69, 73, 78, 56, 48, 61, 54. Tak for det.

Det blev enstemmigt godkendt at fastholde bevillingen på kr. 20.000.

5. Behandling og afstemning af forslag fra medlemmerne

Der var ikke indgået forslag fra medlemmerne

6. Valg af bestyrelsen og suppleanter

Dirigenten indledte med at sige tak til den eksisterende bestyrelse for deres gode håndtering af bestyrelsesarbejdet.

Alle 4 medlemmer var på genvalg og blev enstemmigt valgt:

Lars Bøcker, nr. 59

Elsebeth Hjortshøj, nr. 55

Bodil Dixen Sunde, nr. 90

Gitte Halberg, nr. 80

Suppleant Dorthe Liljengren, nr. 88, blev ligeledes enstemmigt genvalgt.

7. Valg af revisor

Claus Iversen, nr. 70, blev enstemmigt genvalgt.

8. Fælles arbejdsdage

De foreslåede datoer blev godkendt af generalforsamlingen.

Datoerne er: Søndag d. 6. juni 2021 kl. 13-17 samt søndag d. 31. oktober kl. 12-16.

9. Årets sommerfest 2021

Lørdag d. 21. august 2021 blev godkendt af generalforsamlingen. Michael Rasmussen, nr. 73, meldte sig som Master Chef igen i år.

10. Eventuelt

10 års vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen fremlagde et oplæg til en 10-årsplan for vedligeholdelse af vores ejendomme og områder (vedhæftet). Planen viste, om det er den private ejer eller ejerforeningen, der har ansvaret for de berørte områder.

På baggrund af denne plan viste formanden et fremtidsbudget, hvor omkostningerne var fremskrevet for de næste 10 år. Se vedhæftede præsentation af 10-årsplanen.

Det blev diskuteret, hvordan de fremtidige omkostninger skal finansieres, uden at der blev taget beslutning om dette.

Nogle af kommentarerne var:

Jens Jacobsen, nr. 48, mente, at ejerforeningen har brug for en 30-årsplan.

Preben Gubi, nr. 64, spurgte om der var erfaringer fra andre foreninger? Formanden meddelte, at han vil tage kontakt til formanden for Gassehaven for at få input.

Dirigenten kommenterede, at vores nuværende kontingent var uhørt lavt i forhold til mange andre ejerforeningers kontingent.

Henriette Larsen Vedtofte, nr. 69, foreslog at en finansieringsordning for evt. store vedligeholdelsesomkostninger kunne gøres ved at foreningen optager lån, som bliver delt ud mellem beboerne. Ved salg af en bolig, overtager den nye beboer lånet.

Jens Jacobsen, nr. 48, pointerede, at med en 'sund ejerforening' har beboerne som sælger et godt salgsargument.

Jens Jacobsen, nr. 48, foreslog, at ejerforeningen kunne producere udbudsmateriale, som beboerne kunne bruge ved større renoveringer, fx udskiftning af tag, for at sikre et godt resultat og gøre det

lettere for beboerne.

Det blev besluttet at nedsætte et udvalg, som fremkommer med en plan til generalforsamlingen for 2021 (afholdes i 2022).

Affaldsspande

Jens Greisen, nr. 63, foreslog at begrænse antallet af affaldsspande ved, at flere husstande slog sig sammen om færre spande. På denne måde ville der stå færre af de ikke specielt pæne spande fremme. Birgit Iversen, nr. 58, fortalte, at de er 4 husstande om fællesspande, og det fungerer rigtig godt.

El i carportene til el-biler

Der blev spurgt til, om nogen vidste, hvad det vil kost at opsætte el i carportene til el-biler. Merete Klepp, nr. 48, som netop har undersøgt det, svarede 12-15.000 kr.

Formanden fortalte, at det er meget dyrt at lave en fællesløsning (ca. 1 mio kr.).

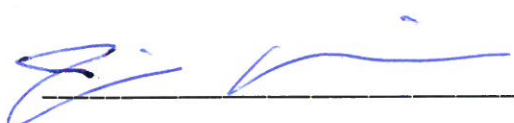
Hvis vi opsatte fælles opladerpladser, ville ejerforeningen skulle have kommunens tilladelse og alle, som ikke bor på vores vej, ville kunne gøre krav på opladerpladserne.

Bestyrelsen lægger en vejledning til installation af el i carportene på ejerforeningens hjemmeside.

Helle Rasmussen, nr. 73, takkede bestyrelsen for deres store arbejde.

Til sidst afsluttede dirigenten generalforsamlingen for året 2020 ved at takke de tilstedeværende for god ro og orden.

Holte, d. 20. juni 2021



Dirigent Jill Byrnit



Referent Helle Friberg

Bilag: Regnskab 2020 (pkt. 3)
Budget 2021 inkl. vedligeholdelsesplan 2021 (pkt. 3)
10 års vedligeholdelsesplan (pkt. 10)

3. Årsregnskab 2020



E/F Holtegårdsvej

Resultatopgørelse 2020 (31.12.2020)	Regnskab 2020	Budget 2020	Afvigelser	Regnskab 2019
Indtægter:				
Kontingent (44*4.975 kr)	218.900	218.900	0	202.400
Renteindtægter				
Mæglerbistand				
Indtægter i alt	218.900	218.900	0	202.400
Udgifter:				
Fællesarealer	-86.914	-100.000	13.086	-78.576
Diverse vedligehold og indkøb	-30.487	-15.000	-15.487	-12.354
Forsikring	-85.528	-87.000	1.472	-88.391
El i carporte	-3.919	-4.500	581	-4.343
Vejfester, bestyrelsesmiddag mv.	-7.033	-10.000	2.967	-9.094
Website	-941	-1.000	59	-808
Gebyrer og renter	-1.209	-1.400	191	-294
Udgifter i alt	-216.030	-218.900	2.870	-193.860
Årets driftresultat	2.870	0	2.870	8.540
Hensat Legepladsudvalg jf. GF*	-20.000			
Samlet resultat	-17.130	0	2.870	8.540

* Disponeres over Egenkapital

3. Årsregnskab 2020 - Balance



BALANCE 31.12.2020

Aktiver		Passiver	
Foreningskonto bank		173.966 Egenkapital primo	171.096
		Årets resultat	-17.130
		Egenkapital ultimo	153.966
		Hensat Legepladsudvalg	20.000
Aktiver I alt		173.966 Passiver I alt	173.966

Nuværende regnskab er revideret og revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger

Gl. Holte d.

20/1 2021

Revisor Claus Iversen

3. Budget 2021

Vedligeholdelsesplan 2021



Aktivitet	Tidspunkt	Senest udført	Bemærkning
Gartner			
Græsslåning	Efter behov		ca. 20 gange pr. sæson
Beskæring af buske/træer	Januar/februar		Aftales med bestyrelsen i dec/jan.
Levende hegn m. Øverødvej	Januar/februar		Klippes i sæson
Malerarbejde			
Carporte	Hvert 8-10. år	2018.10	Holdbarhed ca. 10 år
Vindskeder på beboelse	Hvert 8-10. år	2018.10	Holdbarhed ca. 10 år
Træhegn mod Øverødvej	Hvert 8-10. år	2018.10	Holdbarhed ca. 10 år
Indsats fra ejerne			
Maling - diverse	Maj/juni	2018	Legehus/sandkasser m.v.
Carporte	Løbende		Oprydning/rive sten
Fortorve	Løbende		Rydning af ukrudt
Andet			
Sten i carporte	Aftales på GF		Fornyelse/suppl. af sten
Tage på carporte	Aftales på GF		Udskiftning - forventes ca. 2030>>
Tagrender på carporte	Aftales på GF	2013	Løbende lapning/ udskiftes partielt
Krydsfiner gavle på carporte	Aftales på GF	Malet i 2018	5-10 år partiel udskiftning

3. Budget 2021



Table 1-1

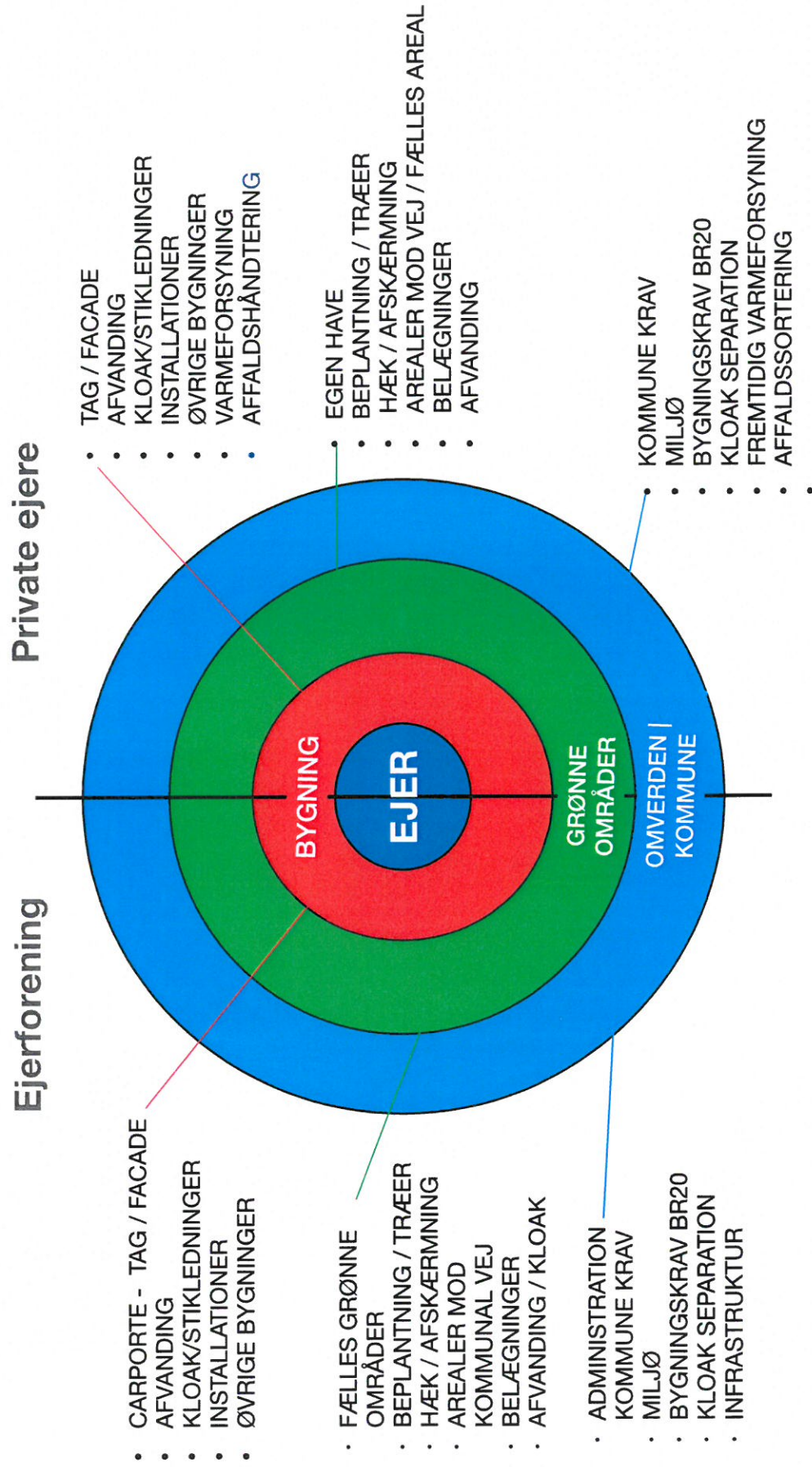
E|F Holtegårdsvej

Budget 2021

Indtægter:	
Kontingent (44*4.975 kr)	218.900
Renteindtægter	0
Mæglerbistand	0
Indtægter i alt	218.900
Udgifter:	
Fællesarealer	-100.000
Diverse vedligehold og indkøb	-15.000
Forsikring	-87.000
Ei i carporte	-4.500
Vejfester, GF, bestyrelsesmiddag mv.	-10.000
Website	-1.300
Gebyrer - renteomk.	-1.100
Udgifter i alt	-218.900
Arets budgetterede resultat 2021	0

10. Evt.

Oplæg - 10 års vedligeholdelsesplan



Ejerudgift 2021-2030

Scenario 1: Lavt kontingent fortsætter
ingen opsparing

Fast kontingent 5.000 -6.200 kr (indeksregulering 2,5 % pr. år 2020-2030)



Estimeret underskud 1.800.000 kr



Egenkapital kan tage løbende vedligehold

Maling + tag kan ikke finansieres
(manglende est. beløb 1.8 mio)

Bebyggelse forfalder



Scenario 2: Variabelt kontingent

Ingen opsparing - boligejer opkræves, når regning kommer

Variabelt kontingent 5.000 -39.400 pr. år 2020-2030)



Estimeret underskud 0 kr



Der skal ikke tages stilling til negative renter eller investering af opsparing

Store kontingentopkrævninger, de år omkostningen falder.

Ved salg af bolig vil det fremgå af 10 årsplanen, at foreningen står overfor større renoverings udgifter, men ikke har opsparing

Hvem skal betale, hvis ingen opsparing og enkelte ejere ikke kan honorere en ekstra regning på estimeret mellem 10.000 og 40.000 kr.



Scenario 3: 10 års plan kontingent

Opsparing - der er taget højde for kommende renoveringer

Opsparende kontingent 9.700 kr pr. år 2020-2030
(alternativt 8.700 med 2,5% årlig indeksregulering)



Estimeret underskud 0 kr



Kontingent sættes i forhold til 10 års plan

Kontingent stiger

Negative renter med mindre opsparingen investeres

Sælges bolig inden renovering, har sælger umiddelbart ikke fået glæde af opsparingen - men da opsparingen fremgår af 10 års planen, vil det kunne fremme salg, at køber ikke står overfor en kommende ekstra regning

