

## Referat fra generalforsamling i Ejerforeningen Sortemosen tirsdag den 21. september 2021 i Hyldemosen 46

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret: Sortemosevej 64, 74, 85, 126, 139 og 145, og Boligafdeling Sortemosen ved Henrik Christensen (211). Fra KAB deltog Steven Budden (driftschef) og Henning Jacobsen (regnskab og budget).

Formanden for ejerforeningen, Henrik Christensen (211), bød velkommen til den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Sortemosen.

### Dagsorden og referat

1. **Velkomst og valg af dirigent:** Steven Budden (KAB) blev valgt og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.
2. **Valg af stemmeudvalg og referent:** Erling (85) som referent og Ole (74) og Thomas (139) som stemmetællere.
3. **Bestyrelsens beretning:** Henrik (211) henviste til den skriftlige beretning, der er fælles for boligafdeling og ejerforening. Han fremhævede de problemer, Coronaen havde givet med at træffe hinanden, og branden i et af husene, der desværre havde kostet en beboer livet. **Beretningen blev godkendt.**
4. **Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse:** Da generalforsamlingen i 2020 var blevet aflyst, skulle både regnskabet for 2019 og 2020 behandles. Henning Jacobsen (KAB) gennemgik først regnskabet for 2019, der har indtægter på 2,390 mio. kr. (især bidrag til fællesudgifter) og udgifter på 1,902 mio. kr. (bl.a. renholdelse på 0,893 mio. og vedligeholdelse på 0,659 mio. kr.) i alt 1,902 mio. kr. Det giver et overskud på 488.000 kr., hvoraf ejernes andel udgør 89.000 kr. Der er brugt 315.000 kr. af ejernes indestående til belysning i 2019, så ejernes indestående ved udgangen af 2019 var 791.220 kr. **Regnskabet for 2019 blev godkendt.** Regnskabet for 2020 har indtægter på 2,305 mio. kr. (hovedsagelig fællesudgifter) og udgifter på i alt 1,491 mio. kr. (bl.a. renholdelse på 0,949 mio. kr. og vedligeholdelse på 0,206 mio. kr.) Det giver et overskud på 813.773 kr., hvoraf ejernes andel udgør 147.969 kr. Der er ikke brugt af ejernes indestående i 2020, og ejernes indestående ved udgangen af 2020 er 939.189 kr. Der blev spurgt til forventede udgifter i 2021, og Henrik (211) svarede, at asfaltering haster og vil være dyr. Erling (85) supplerede med at der også skal bruges penge på carporte. Bente (74) sagde, at ejernes indestående pr. hus ikke havde nået de 50.000 kr., som vi tidligere havde sat som maksimum. **Det blev besluttet, at ejernes indestående i ejerforeningen blev stående, og at regnskabet for 2020 blev godkendt.**
5. **Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:** Vedligeholdelsesplanen 2022-2046 er indeholdt i budgettet for 2022.
6. **Indkomne forslag:**

**Forslag 1 om grønne tage på vindfang, udbygninger og skurtag:** På afdelingsmødet var forslaget blevet ændret til en 1. årig forsøgsperiode i nr. 85. **Forslaget blev vedtaget.**

**Forslag 2 om haveudvidelse for Sortemosevej 55:** Bente (74) anbefalede at man fulgte områdeplanen. Henrik (211) oplyste, at områdeplanen ikke tillader en haveudvidelse ved nr. 55, og at bestyrelsen efter besigtigelse på stedet havde vurderet, at udvidelsen ville gøre det vanskeligere at gå rundt om klyngen. **Forslaget blev ikke vedtaget.**

**Forslag 3 om stik til opladning af el-biler:** Henrik (211) begrundede forslaget med at nogle beboere allerede har stik til opladning. Bestyrelsen ønskede at gøre det muligt for alle med en tilføjelse til Råderetskataloget. Ole (74) ønskede mulighed for, at næste lejer/ejer skulle kunne overtage installationen. Steven Budden (KAB) gjorde opmærksom på, at forslaget på afdelingsmødet var tilføjet "Installationen skal afsluttes i et udtag, som ladestanderen kan kobles på" for at undgå, at hele installationen skulle fjernes ved fraflytning. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

**Forslag 4 om tilføjelse til husordenen om planter op ad klimaskærmen og ventilation i kælderen:** Henrik begrundede forslaget med at afdelingen skal sørge for, at der ikke sker skade på boligerne. Derfor må der ikke vokse planter, der kan skade klimaskærmen. Forslaget gælder ikke for skur og carporte. Der skal være ventilation i kælderen, så der ikke kommer skimmelsvamp. Forslagets to dele blev behandlet hver for sig, og blev **begge enstemmigt vedtaget.**

7. **Forelæggelse af næste års budget til godkendelse:** Henning Jacobsen (KAB) gennemgik budgettet for 2021, der viste et underskud på 2,088 mio. kr., hvilket medførte et månedligt bidrag for ejerne på 1431 kr. For 2022 bliver foreningens indtægter 2.088 mio. kr. med bidrag på 1431 kr. pr. måned. Men udgifterne budgetteres til 2,411 mio. kr. plus renteudgifter på 0,323 mio. kr. Budgettet har et underskud på 388.000 kr., hvorfor de månedlige bidrag fra 1. januar 2022 stiger med ca. 246 kr. til ca. 1.676 kr. Henrik (211) gjorde opmærksom på, at udgifterne til forsikring forventes at stige med 250%, og denne stigning ikke var med, da stigningen kun er varslet. **Budgettet for 2021 og 2022 blev vedtaget.**
8. Fastsættelse af bidrag til **næste års fællesudgifter:** Bidrag til fællesudgifter er vedtaget under punkt 7.
9. Valg af to **bestyrelsesmedlemmer for 2 år:** Ulf (124) og Siff (75) opstillede og blev valgt.  
Valg af to **bestyrelsesmedlemmer for 1 år:** Trine (145) og Henrik (211) genopstillede op og blev valgt.
10. Valg af **formand:** Trine (145) blev med bifald valgt som formand.
11. Valg af **suppleanter:** Erling Pedersen (85) og Bente Laustsen (74) genopstillede og blev valgt.
12. Valg af **revisor:** Deloitte blev genvalgt.
13. **Eventuelt:** Thomas (139) takkede for det populære bordtennisbord og den gode service fra ejendomskontoret på de grønne områder. Ole (74) syntes det var fint, at halvdelen af engen ikke blev slået, men ville gerne have en sti til æbletræerne. Erling (85) lovede at genstarte det grønne udvalg og udnytte Vild med Vilje ordningen. Det blev foreslået at udnytte unges interesse for biodiversitet som led i deres uddannelse. Thomas (139) spurgte til vinduessagen, og Henrik (211) svarede, at der kommer et notat fra KAB om fordele, ulemper og udgifter ved at køre en voldgiftssag. Erling (85) nævnte, at der på visionsmødet havde været flere ønsker om at få petanque banen retableret.

Trine (146) takkede for valget som formand og for god ro og orden på generalforsamlingen.

Trine Lund  
formand

Steven Budden  
dirigent