

Referat fra generalforsamling i Ejerforeningen Sortemosen tirsdag den 13. september 2022 i Hyldemosen 46

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret: Sortemosevej 55, 64, 74, 85, 123 og 126, og Boligafdeling Sortemosen ved Henrik Christensen (211). Fra KAB deltog Steven Budden (driftschef) og Henning Jacobsen (regnskab og budget).

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

Dagsorden og referat

- Velkomst og valg af dirigent:** Steven Budden (KAB) blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.
- Valg af stemmeudvalg og referent:** Erling (85) blev valgt som referent. Der blev ikke valgt stemmetællere.
- Bestyrelsens beretning:** Henrik (211) henviste til den skriftlige beretning, der er fælles for boligafdeling og ejerforening. Han bad om spørgsmål til beretningen, og Henrik (123) spurgte om status for projekterne med affald, belægning og parkering, og bæredygtig energi. Henrik (211) oplyste, at der endnu ikke var færdige forslag, og at der snart skulle holdes møder med KABs rådgiver. Erling (85) nævnte, at der i 2020 godkendt 230.000 kr. til et projekt om belægning og carporte og spurgte til status. Der blev svaret, at der ikke var konkrete oplysninger. Susanne (55) spurgte til legepladsudvalget og fik oplyst, at det består af Henrik (211) og Pernille (74). Steven (KAB) henviste yderligere spørgsmål til eventuelt. **Beretningen blev enstemmigt godkendt.**
- Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse:** Henning Jacobsen (KAB) gennemgik regnskabet for 2021, der har indtægter på 2,088 mio. kr. (bidrag til fællesudgifter) og udgifter på 1,615 mio. kr. (bl.a. renholdelse på 0,907 mio. og vedligeholdelse på 0,256 mio. kr.) i alt 1,615 mio. kr. Det giver et overskud på 444.952 kr., hvoraf ejernes andel udgør 80.075 kr. Ejernes indestående ved udgangen af 2021 er 1.019.284 kr. Der blev spurgte til forventede udgifter i 2023, og Henrik (211) svarede, at der vil skulle bruges penge til belægning og nyt affaldssystem. Bente (74) sagde, at selv om ejernes indestående pr. hus var over de 50.000 kr., som vi tidligere havde sat som maksimum, anbefalede hun, at beløbet blev stående. **Det blev besluttet, at ejernes indestående i ejerforeningen blev stående, og regnskabet for 2021 blev godkendt.**
- Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:** Vedligeholdelsesplanen 2023-2047 er indeholdt i budgettet for 2023.
- Indkomne forslag:**
 - Forslag om rengøring af ovenlysvinduer:**

Det er bøvlet, besværligt og farligt at rense ovenlysvinduerne, men det kunne blive en del af den løbende vedligeholdelse. Forslaget blev ændret, så bestyrelsen får mandat til at lægge rengøring af ovenlysvinduer ind i langtidsbudgettet. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**
 - Forslag om jordvarme, solceller og vertikale vindmøller:** Erling (85) begrundede forslaget med de gode muligheder for at etablere et fælles jordvarmeanlæg i Cowboybyen, og med at kommunen først planlægger fjernvarme i 2028 eller 2030. Henrik (211) sagde, at kommunen arbejder med en hurtigere løsning med varmepumpe og spildvarme for Hækmosen. På afdelingsmødet var forslaget trukket tilbage

for at give mulighed for at lade en konsulent gennemarbejde et forslag, og bestyrelsen var blevet pålagt at lade en konsulent udarbejde et beslutningsforslag om fjernvarme, jordvarme, solceller og vindmøller, der kunne komme til afstemning på et afdelingsmøde hurtigst muligt. **Dette blev taget til efterretning.**

7. **Forelæggelse af næste års budget til godkendelse:** Henning Jacobsen (KAB) gennemgik budgettet for 2023, der viste et underskud på 276.000 kr., hvilket medfører en stigning på 199 kr. i de månedlige bidrag til 1.677 kr. Stigningen skyldes især større udgifter til forsikring. Henrik (123) gjorde opmærksom på, at ejerne havde begrænset glæde af denne forsikring, fordi den ikke dækkede indvendige skader hos ejerne og bad om en kopi af forsikringspolisen. Susanne (55) havde bemærket, at der årligt var afsat 120.000 kr. til traktor i budgettet for fællesafdelingen (Ejendomskontoret), og spurgte hvad det dækkede. Det kunne ikke oplyses på mødet. Efterfølgende er det oplyst, at udgiften udgør de samlede udgifter til drift og vedligehold (service etc.) på maskinparken, der indgår i fællesafdelingen. Erling (85) spurgte, om budgettet for fællesafdelingen har været forelagt nogen af de fire boligafdelinger, og det er ikke tilfældet. **Budgettet for 2023 blev vedtaget.**
8. **Fastsættelse af bidrag til næste års fællesudgifter:** Bidrag til fællesudgifter er vedtaget under punkt 7.
9. **Valg af formand for en toårig periode:** Trine (146) var på valg og blev genvalgt.
10. **Valg af bestyrelsesmedlem for en toårig periode:** Henrik (211) genopstillede og blev valgt.
11. **Valg af suppleanter:** Bente (74) genopstillede og blev valgt som 1. suppleant. Susanne (55) opstillede og blev valgt som 2. suppleant.
12. **Valg af revisor:** Deloitte blev genvalgt.
13. **Eventuelt:** Susanne (55) spurgte til opfølgning på visionsdagen. Bente (74) svarede, at der var samlet fire grupper om belægning og parkering, om renovation, om bæredygtig energi og det grønne område. Siden er fjernvarme kommet til, og nu gælder det om at få konkretiseret forslagene og få dem udført i den rigtige rækkefølge. Vi skal altså have en helhedsplan. Henrik (123) sagde, at varme og renovation burde laves først og sammen, og at belægning og carporte så kunne laves senere. Erling (85) spurgte, om hvor meget der var brugt af konsulentbeløbet fra 2020, og om pengene kunne bruges til de fire gruppers forslag. Steven (KAB) svarede, at projekterne skal godkendes. Susanne (55) oplyste, at sandet i sandkassen og grusbelægningen på den store legeplads blev brugt som toilet af katte og ræve. Peder (64) nævnte, at ejerforeningens forsikring ikke havde dækket nedsivning af vand fra altanen.

Henrik (211) afsluttede og takkede for god ro og orden på generalforsamlingen.

Henrik Christensen
næstformand

Steven Budden
dirigent