



# REFERAT

## Ordinær generalforsamling i E/F Egebo

Mødedato: 9. april 2019  
Sted: Fælleslokalet, Egebo 20, 2620 Albertslund  
Fremmødte: 15 medlemmer  
Referent: Linda Sørensen

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2018 med påtegning af revisor
4. Behandling af indkomne forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

### 1. Valg af dirigent og referent

Formand Arne Møller bød velkommen til de fremmødte.

Arne foreslog Hanne Albrechtsen som dirigent. Hanne blev enstemmigt valgt til dirigent, som herefter kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, idet indkaldelsen var udsendt med mere end 3 ugers forudgående varsel i henhold til vedtægternes §7.

Linda Sørensen blev enstemmigt valgt som referent.

### 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Arne Møller fremlagde bestyrelsens beretning.

### ***Der var følgende spørgsmål og kommentarer under dette punkt:***

#### **Udvendig vedligeholdelse**

En vedligeholdelsesplan efterspørges. Og vil den bl.a. indeholde gennemgang af bygningernes sokler?

*Vi har en vedligeholdelsesplan, som dog skal opdateres. Opdateringen er i gang, men ikke afsluttet. Emner som bygningssoklerne menes også at være med i planen. Når opdateringen er på plads, bliver vedligeholdelsesplanen uploadet til hjemmesiden.*

Hofor har registreret og faktureret et meget stor vandforbrug hos nogen af beboerne i Egebo. Hofor har ikke været villige til at revurdere forbruget. Bestyrelsen bør gå ind i sagen og på vegne af foreningen klage over sagsbehandlingen hos de berørte beboere.  
*Bestyrelsen mener, at det først og fremmest er en sag mellem Hofor og den enkelte beboer/forbruger. Men bestyrelsen bakker op om de berørte beboere og har også bidraget med en skrivelse til Hofor, hvor vi klager over de store regninger.*

Har der været gennemført f.eks. en 10-års gennemgang for fejl og mangler ved byggeriet? Nogen har konstateret bl.a. revner i loft og vægge.  
*Egebo er nu 11 år. Og der er ting ved bygningen, der ikke er/eller var som de burde være. Men de ting er der taget hånd om, eller der er planer om det. Utætte fuger og revner i murværket er noget, der kommer med tiden, og som løbende skal holdes vedlige. Så det er vigtigt, at alle beboere er opmærksomme på sådan nogen ting, fordi bestyrelsen jo ikke kommer ind i de enkelte lejligheder. Revner i loft eller væg er sætningsskader, som er almindeligt forekommende. Bygherre er gået konkurs for flere år siden. Så en 10-års gennemgang vil foreningen selv skulle bekoste.*

Det blev foreslået at inddrage en ekstern rådgiver, f.eks. Bolius. Der kan evt. søges fonde om tilskud til dette. Sagen med Hofor om ekstraordinært stort vandforbrug kan muligvis også bunde i byggetekniske fejl. Der blev også efterlyst svar på indberetning af specifikke skader og en plan for udbedring af disse. Det samme gælder for renoveringen af tagene på terrasselejlighederne. Hvor mange er udbedret – og hvor mange mangler? Det er uhåndgribeligt for den enkelte beboer, når der ikke er en plan at kigge på. I det hele taget efterlystes større gennemsigtighed og bedre kommunikation.  
*Bestyrelsen har haft et travlt år. Men det vil tilstræbes at yde større gennemsigtighed og bedre kommunikation vedrørende udbedring af skader og løbende vedligeholdelse. Der er allerede gennem de seneste 3 år udbedret en del tagarbejde. Tagarbejdet i dette regnskabsår vil dels bestå af renovering, som pga. tidnød og dårligt vejr i efteråret 2018 blev udsat, samt arbejde udelukkende af forebyggende karakter som et led i vedligeholdelsesplanen.*

Der blev spurgt til de mails der er sendt ind omkring erstatning for byggesjusk. Om der var nogen afklaring, da man ikke havde hørt noget siden november.  
*Svar til alle berørte parter er undervejs, og bestyrelsen håber at være igennem dem ved udgangen af april måned.*

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab 2018 med påtegning af revisor**

Kassereren, Lisbeth Petersen, kunne desværre ikke deltage i generalforsamlingen på grund af rejse.

Derfor gennemgik Arne Møller årsregnskabet, som udviser et underskud på kr. 61.121 før overførsel fra hensættelser. Underskuddet er som budgetteret dækket ind af en overførsel fra tidligere års hensættelser og udgøre herefter kr. 0.

I det godkendte budget for 2018 var der planlagt et underskud på kr. 206.500. Underskuddet var planlagt til at blive dækket ind af en overførsel fra tidligere års hensættelser. Underskuddet i 2018 endte således med at være kr. 145.379 lavere end budgetteret. Det lavere underskud skyldes hovedsagelig den delvise udskydelse af tagreparationer til 2019.

Egenkapitalen er uforandret og udgør 31.12.18 kr. 557.508. Hensættelseskontoen udgjorde per 31.12.17 kr. 215.197,41 af dette beløb er der i 2018 overført kr. 61.121 til dækning af underskuddet for 2018. Saldo for hensættelser udgør herefter kr. 154.076.

Foreningen har per 31.12.18 likvide midler for kr. 819.898 fordelt på to konti i to forskellige banker samt lidt kassebeholdning.

### **Der var følgende spørgsmål til regnskabet:**

Er der hensat midler til kommende reparationer af elevatorerne.

*Ja, der bliver hensat kr. 20.000 årligt fremover.*

Har vi en byggeskadeforsikring?

*Vi har ikke haft en byggeskadeforsikring, fordi Egebo er bygget før den nuværende lovgivning. En forsikring kan ikke nu dække byggeskader. Men vi har de vilkår, vi skal have, i de tilfælde, hvor skader ikke er følge af byggesjusk.*

Udgifter til DEAS er steget. Er de pengene værd?

*Vi har ikke været super tilfredse med DEAS i den forløbne periode, men på årsbasis er besparelsen i forhold til en alternativ administrator ikke så stor, at det p.t. kan betale sig at skifte administrator. Det blev undersøgt for 2 år siden.*

Andre boligforeninger har fundet andre og billigere løsninger.

*Bestyrelsen har brug for mere konkret viden. Hvis nogen har lyst til at gøre et stykke arbejde og sende eksempler på andre løsninger, vil bestyrelsen naturligvis se på dem med positive briller.*

Der var spørgsmål om finansiering af udbedring af skader/tagrenovering via det forhøjede bidrag til ejerforeningen. Ifølge den oprindelige plan skulle der betales ekstrabidrag i 4 år. De 4 år er nu gået. Men der skal stadig betales ekstrabidrag. Hvor længe endnu skal det fortsætte? I andre ejerforeninger optager man lån, hvis der skal laves større projekter. Det kunne Egebo også gøre.

*I den oprindelige plan skulle der betales forhøjet bidrag i 5 år i perioden 2014 til og med 2019. P.t. kan der ikke med sikkerhed meldes ud, om og hvornår bidraget nedsættes igen. Ejerforeningen kan eventuelt optage et lån. Det kan være vejen frem, f.eks. i forbindelse med renovering af de store gavlfacader, så de kan blive lavet på én gang, i stedet for hen over en længere årrække.*

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

### **4. Behandling af indkomne forslag**

Der var ved fristens udløb den 25. marts 2019 ikke indkommet forslag til bestyrelsen.

### **5. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår**

Foreningens budget for 2019 blev fremlagt. Der er igen i år afsat et stort beløb til tagrenovering – dels de opgaver, der ikke nåede at blive igangsat sidste år og dels forebyggende vedligeholdelse - så vi forhåbentlig snart kan have fokus på andre områder. Der er budgetteret med et underskud på kr. 121.500. Underskuddet er planlagt til at blive dækket af tidligere års hensættelser og påvirker dermed ikke egenkapitalen som vil forblive kr. 557.502.

### **Der var følgende spørgsmål til budgettet:**

Hvor kan man se hensættelserne?

*I regnskabet for 2018, kan man i note 11 se at saldoen for hensættelser Primo 2018 udgjorde kr. 215.197, og at der heraf er brugt kr. 61.121 til dækning af underskuddet i 2018. Det giver en saldo ultimo 31.12.18 på kr. 154.076. I budgettet for 2019, er der budgetteret med at reducere denne saldo med yderligere kr. 121.500, således, at saldoen ultimo 2019 budgetteres til at være 32.576 plus kr. 20.000 til hensættelser af fremtidige udgifter til reparation af elevatorer.*

I hvor mange år fremover kan vi forvente, at der spises af egenkapitalen?

*De hensættelser, der i regnskabet/budgettet bliver brugt til at dække underskud med, er ikke en del af egenkapitalen, det er beløb opsparet i perioden 2012 – 2015 til at dække de forventede fremtidige reparationer. Egenkapitalen har ikke været påvirket negativt de sidste 2 år. Efter 2019, forventer vi ikke at dække underskud ind via disse hensættelser, da disse stort set er opbrugt. Der er afsat ekstra midler til brug for teknisk bistand, så vi kan få hjælp til planlægning og revidering af vedligeholdelsesplanen. Der bliver mere klarhed over, i hvor mange år endnu, der skal opkræves ekstra bidrag, når vedligeholdelsesplanen er revideret.*

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

## **6. Valg af formand for bestyrelsen**

Arne Møller ønskede genvalg og blev enstemmigt genvalgt til formand.

## **7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Lisbeth og Eva var på valg. Begge ønskede genvalg og blev enstemmigt valgt.

## **8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen**

Linda Sørensen, Helle Kjær og Per Laursen var på valg. Linda Sørensen ønskede genvalg og blev enstemmigt genvalgt.

Helle Kjær og Per Laursen ønskede ikke genvalg.

Pernille Nyvang og Omer Agirbas stillede op til valg som suppleanter. Begge blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

### **Formand**

Arne Møller  
Egebo 23

### **Bestyrelsesmedlem**

Lisbeth Petersen  
Egebo 1A

### **Bestyrelsesmedlem**

Hanne Albrechtsen  
Egebo 10A

### **Suppleant**

Omer Agirbas  
Egebo 11A

### **Suppleant**

Pernille Nyvang  
Egebo 14

### **Bestyrelsesmedlem**

Eva Nyholm  
Egebo 5A

### **Bestyrelsesmedlem**

Kurt Ipsen  
Egebo 16A

### **Suppleant**

Linda Sørensen  
Egebo 2A

## **9. Valg af revisor**

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S blev genvalgt.

## 10. Eventuelt

Der står anført et beløb til renovation i budgettet. Er det ikke hver enkelt beboer, der betaler for renovation direkte til Albertslund kommune?

*Jo, det er korrekt at hver enkelt beboer betaler for renovation. Beløbet i budgettet dækker omkostningerne til renovation for fælleslokalet, som ejerforeningen betaler til kommunen.*

Ønske om, at bestyrelsen går ind i sagen med Hofor og det store vandforbrug. Vi må have indsigt i, om der ligger tekniske problemer til grund for forbruget

*Bestyrelsen bakker op om beboernes klage til Hofor og har også selv sendt klage til Hofor på vegne af de berørte beboere. Hvis bestyrelsen skal gå nærmere ind i sagen, kræver det flere oplysninger fra de berørte beboere. Og det må som minimum være de berørte beboere, som prøver at skabe samlet overblik over problemets omfang.*

Må der lægges fliser på stykket mellem terrasserne i nr. 1 og 3?

*Bestyrelsen har modtaget en skriftlig henvendelse om dette og vil behandle den på førstkommende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. Der var ikke nogen på generalforsamlingen, der umiddelbart kunne forholde sig til spørgsmålet.*

Hvad med parkeringspladsen? Asfaltering og bedre opdeling af P-felterne. Forslag om markering af P-felterne med metalsøm.

*Det er hovedgrundejerforeningens ejendom, og derfor HGF der skal betale for renoveringen. Der er forhåbning om, at det måske sker i 2020. Askebo og Lange Eng har selv betalt for asfaltering af deres P-felter. Det skal Egebo også, hvis vi ønsker at få asfalteret vores P-felter. Ideen med metalsøm vil blive undersøgt.*

Skrider det frem med salget af HGF's fælleshus?

*Kommunen overvejer stadig, om de vil købe bygningen.*

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

03-05-2019



Dirigent Hanne Albrechtsen