

**Referat**  
**af**  
**ordinær generalforsamling i E/F Søbredden I**  
**19. april 2023**

Følgende lejligheder var ikke repræsenteret: 16, 2. B, 16, 2. C, 16, 1. B, 16, st. C

Følgende lejligheder var repræsenteret ved fuldmagt: ingen.

Dagsorden i henhold til foreningens vedtægter:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Orientering v/rådgivende ingeniørfirma Artelia A/S
- 3) Formandens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år til godkendelse
- 4) Kassereren forelægger årsregnskab til godkendelse med påtegning af revisor
- 5) Indkomne forslag
- 6) Ladestander
- 7) Aktivitetsudvalg
- 8) Kassereren fremlægger budget til godkendelse
- 9) Valg af bestyrelse
- 10) Valg af suppleanter
- 11) Valg af revisor
- 12) Eventuelt

Bestyrelsens formand, Christoffer, 18, st. A bød velkommen, og der blev herefter taget hul på dagsordenen.

ad 1) Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Bjarne, 18, 2. A. Bjarne blev enstemmigt valgt af forsamlingen og indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.

ad 2) Orientering v/rådgivende ingeniørfirma Artelia A/S

Renoveringsrådgiver Janus Fisker fra Artelia A/S orienterede om firmaets igangværende undersøgelser af vores ejendomme, som bl.a. har omfattet besigtigelse af de lejligheder, som er direkte berørt af problemerne med vandindtrængning, og termografering af facaderne med drone.

Janus bad om konkrete eksempler på vandindtrængning fra de tilstedeværende ejere af de direkte berørte lejligheder og noterede sig disse problemer til opfølgning.

Efter afslutningen af de igangværende undersøgelser – som også kan indebære, at der kommer håndværkere ud for at lave mere "destruktive undersøgelser" – vil Artelia A/S udarbejde en rapport over de fundne skader, som kan danne grundlag for foreningens indhentning af nye renoveringstilbud fra forskellige håndværksfirmaer.

ad 3) Formandens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år til godkendelse

Christoffer, 18, st. A aflagde følgende beretning for det senest forløbne år:

### **Vandindtrængen**

*Det seneste år har budt på en række udfordringer for bestyrelsen, og det startede hurtigt ud med en dårlig nyhed, da der blev fundet endnu en stor utæthed under udskiftningen af en af zinkkanterne, som omkranser murværket i nr. 16 – Samtidigt blev træværket i nr.18 1.c og 2.c undersøgt og her blev der fundet råd og svamp mellem de to etager ved altanerne. I løbet af året er der kommet vand ind flere steder, samt der har været problemer med flere altaner.*

*Disse udfordringer med vandindtrængen har i den grad gennemsyret året for bestyrelsen, hvor vi både har kæmpet med forsikringsselskabet, håndværkerudbud, rådgivere osv. vi har sågar været forbi et sagsanlæg mod forsikringsselskabet. Dette endte dog ud i at vi droppede tankerne om sagsanlæg da det kunne trække processen i lang drag og potentielt koste mange penge.*

*I efteråret besluttede bestyrelsen derfor at vi ville finansiere det selv, hvilket udmøntede sig i 3 tilbud fra forskellige håndværkerfirmaer, men på den ekstraordinære generalforsamling måtte vi indse at vi har skulle bruge mere kompetent hjælp og viden om problemet for at tage en beslutning, der potentielt kan koste mange penge for foreningen og den enkelte beboer. Det er der vi har fået Artelia ind i billedet.*

*Status pt er at Artelia har været på besøg og har både været forbi Lars og Inge, oppe hos Rud og Birgit og de er pt igang med den helt store undersøgelse med termografering af facaderne med drone og senere kan der komme håndværkere ud for at lave mere "destruktive undersøgelser", så det er altså de helt tunge kanoner vi har fundet frem, så vi en gang for alle kan komme vandindtrængningens udfordringen til livs.*

*Dette betyder derfor også at bestyrelsen har valgt at vente med at tage en beslutning om finansiering til den nye bestyrelse.*

### **Inflation og stigning i energipriser**

*Udover vandindtrængen, så har der været store stigninger i energipriser som i resten af samfundet, hvilket har betydet at vi ekstraordinært har måttet opkræve ekstra for gas og varme, men også har måttet hæve fællesudgifterne, da det i sandhed har været et ekstraordinært dyrt år.*

### **Mettes udtrædelse af bestyrelsen**

*For at gøre det hele lidt mere besværligt, gik vi fra 5 til 4 medlemmer i bestyrelsen, da Mette, 18, 2. C fik solgt sin lejlighed meget hurtigere end forventet. Dette betød, at vi lidt ud af det blå måtte finde ud af om vi kunne klare os med 4 i bestyrelsen, og selvom det er gået fint, så tog vi nok munden for fuld i bestyrelsen, da der har været arbejde til mere end 4 personer.*

### **Ladestandere**

*På generalforsamlingen i 2022 blev det besluttet at bestyrelsen skulle gå videre med at få etableret ladestandere og i december havde vi 2 funktionelle ladestandere. Disse har, som mange ved været genstand for ret stor debat og en etablering havde været længe undervejs. I februar blev bestyrelsen gjort opmærksom på at ladestanderene stod ubrugte hen, og de ikke var blevet brugt i over 2 mdr. selvom de virkede. Grunden til at ladestanderne stod ubrugte hen, var at det ganske enkelt var for dyrt at koble sig på. Bestyrelsen valgte derfor at køre en test frem til generalforsamlingen. Denne test har vist at ladestanderne bliver benyttet nu hvilket er meget positivt.*

*Alt i alt har det været et krævende og hårdt år i bestyrelsen, og selvom der stadig hænger nogle tunge skyer over Damholmen, så begynder det så småt at lysne i horisonten, så vi kan komme de udfordringer til livs som har præget hverdagen for mange af jer.*

Bestyrelsen foreslog efter den indledende beretning om ladestandere, at emnet i øvrigt blev henvist til behandling i sin helhed under dagsordenens punkt 6, der vedrørte dette emne specifikt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen kunne godkende dette.

Generalforsamlingen godkendte herefter formandens årsberetning.

ad 4) Kassereren forelægger årsregnskab til godkendelse med påtegning af revisor

Efter kassererens besvarelse af et enkelt afklarende spørgsmål godkendte generalforsamlingen årsregnskabet for 2022.

ad 5) Indkomne forslag

Bestyrelsen havde ikke modtaget forslag fra ejerforeningens medlemmer til behandling på generalforsamlingen.

ad 6) Ladestander

Med udgangspunkt i den under 3) aflagte beretning kunne formanden konstatere, at den af bestyrelsen i februar 2023 vedtagne test har vist, at ladestanderne nu bliver benyttet fremfor at stå ubrugte hen, hvilket må siges at være positivt.

Den aftestede finansieringsmodel indebærer, at tilslutningsafgiften på kr. 5.000,00 bortfalder, og at gebyret for forbrug hæves fra kr. 0,25 pr. kW/t til kr. 1,00 pr. kW/t. Modellen er testet af Claus, 18, 2. B og Christoffer, 18, st. A. En beregning på grundlag af testen viser, at indtjeningen med den ændrede finansieringsmodel efter 2½ års brug af ladestanderen vil overgå indtjeningen med den tidligere vedtagne finansieringsmodel, og bestyrelsen foreslog derfor, at generalforsamlingen besluttede at ændre den tidligere vedtagne finansieringsmodel til den nu aftestede.

Forslaget blev sat til afstemning, og efter at 13 af de 16 repræsenterede lejligheder havde stemt for forslaget, kunne dirigenten erklære det for vedtaget.

ad 7) Aktivitetsudvalg

Rud, 16, 3. og Bjarne, 18, 2. A blev genvalgt som medlemmer af aktivitetsudvalget.

ad 8) Kassereren fremlægger budget til godkendelse

Kassereren fremlagde budgettet for 2023 og nævnte, at a'conto opkrævningerne for vand og varme fra 1. maj 2023 vil tage udgangspunkt i det faktiske forbrug i 2022 og ikke som tidligere i det seneste års faktiske forbrug tillagt 10%. Begrundelsen herfor er de ekstraordinære stigninger i opkrævningerne, som blev gennemført i sidste kvartal 2022.

For at sikre, at foreningen vil være i stand til at finansiere almindelig vedligeholdelse af vores ejendomme, vil opkrævningen af fællesudgifter blive forhøjet med 25% pr. 1. juni 2023.

Budgettet for 2023 blev godkendt af generalforsamlingen.

ad 9) Valg af bestyrelse

Ingen af de to bestyrelsesmedlemmer, der var på valg – Birgit, 16, 3. og Marianne, 16, 1. A – var villige til genvalg. Til afløsning for de to afgangende bestyrelsesmedlemmer valgte generalforsamlingen Inge, 16, st. A, Laila, 18, st. C og Karin, 18, st. B.

ad 10) Valg af suppleanter

Rud, 16, 3. og John, 18, 1. B blev valgt som suppleanter for en toårig periode.

ad 11) Valg af revisor

Alice, 16, 1. C blev genvalgt som revisor for en ny etårig periode.

ad 12) Eventuelt

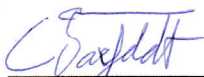
Installation af fibernet blev drøftet, og det blev præciseret, at finansieringen heraf er gratis helt ind i den enkelte lejlighed, hvis modem installeres lige inden for døren.

Rud, 16, 3. nævnte, at Grundejerforeningen Søndergård Syd pt. forhandler med Smørum Antennelaug om lavere priser og højere hastighed på TV og internet for grundejerforeningens medlemmer.

Referent: Marianne, 16. 1. A

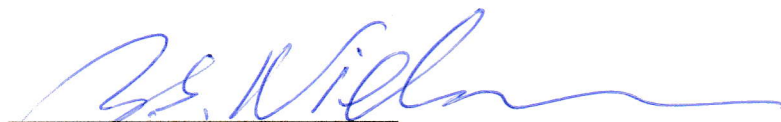
Referatet godkendt:

Dato:



Christoffer Taxfeldt, formand

Dato: 13/5-'23



Bjarne Nielsen, dirigent