

Referat af den ordinære generalforsamling

Onsdag, den 20. marts 2024 kl. 19.00 i Kirkeladen

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
Bestyrelsen foreslår advokat Eigil Pedersen som dirigent og administrator Jan Ole Rasmussen som referent
 2. Bemærkninger til og godkendelse af dagsordenen
 3. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
 - a. Orientering om fiber bredbåndsløsning i Præstehaven
 4. Forelæggelse til godkendelse af Årsrapport 2023 med påtegning af revisorer
 5. Forelæggelse til godkendelse af budget for regnskabsåret 2024
 6. Indkomne forslag:
 - 6.1 Forslag fra bestyrelsen om etablering af 6 ladestik for opladning af el-biler
 - 6.2 Forslag fra bestyrelsen om ændring af pkt. 13 i Husorden om stop for nyetableringer af el-lader i garager
 - 6.3 Forslag fra Søren Hermansen, 13A 1 th, om igangsætning af uvildig undersøgelse for etablering af ladeløsninger i Præstehaven
 - 6.4 Forslag fra Søren Hermansen, 13A 1 th, om begrænsning ved overdragelse af el-lader i forbindelse med salg
 - 6.5 Forslag om tillæg til Husorden, tilskud til udskiftning og renovering af køkken i gildesale
 - 6.6 Fremlæggelse af plan for renovering af opgange samt godkendelse for at gå videre med projektet
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 - 7.1 Efter tur afgår Ingrid Schmidt, Jens Jørgen Rask og Rasmus Bech alle modtager genvalg
 8. Valg af suppleanter
Bestyrelsen foreslår:
 2. suppleant – Eskil Hvam Jessen 14A, st tv, for 1 år
 9. Valg af revisor og revisorsuppleant
Bestyrelsen foreslår som revisor genvalg af Alex Kristensen 16A, 2 tv og som suppleant, Anker Jensen 10B, 2 th. Begge udfører hvervet som revisorer og begge modtager genvalg
 10. Eventuelt
-

Formand Ingrid Schmidt bød velkommen til de fremmødte ejere, en særlig velkomst til advokat Eigil Pedersen. Traditionen tro begyndte vi generalforsamlingen med fællessang akkompagneret af Allan Ploug Sørensen på flygel.

Ad punkt 1) – Valg af dirigent

Formanden foreslog advokat Eigil Pedersen valgt som dirigent og administrator Jan Ole Rasmussen som referent. Der fremkom ikke andre forslag, og de to valgte med akklamation.

Ad punkt 2) – Godkendelse af dagsorden

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet rettidigt og korrekt, samt dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne og omdelt rettidigt til ejerne ved mail af 13. marts 2024, ved opslag

i opgange samt ved brev til de ejere, som ikke er i besiddelse af IT/Internet ligeledes den 13. marts 2024. Da ingen havde bemærkninger hertil, erklærede han generalforsamlingen for lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

På generalforsamlingen var 79 ejere repræsenteret, heraf 9 repræsenteret ved fuldmagt. Det betyder, at forslag kræver 50% vedtagelse af fremmødte stemmeberettigede, eller 40 for at et forslag vedtages. Dirigenten gik straks i gang jf. den udsendte dagsorden.

Ad punkt 3) – Aflæggelse af Årsberetning

Formanden fik ordet for aflæggelse af beretning. Formanden henviste til den skriftlige beretning, som var uddelt til ejerne forud for generalforsamlingen, hvorefter den mundtlige beretning blev fremlagt. Formanden indledte beretningen med at præsentere bestyrelse og suppleanter.

Herefter rettede formanden en generel tak til "os alle", at vi sammen var med til at gøre PRÆSTEHAVEN til et rart sted at bo.

- Apropos hjælpende hånd: Tak til alle, der påtager sig en opgave. Ingen nævnt, ingen glemt; men mange er med til at få maskineriet Præstehaven til at køre. Det viste sig blandt andet i forbindelse med jubilæumsfesten. Tak til jer alle.
- Citat "Nu siger jeg godt nok altid "ingen nævnt – ingen glemt"; men i år vil jeg gøre en undtagelse... For vi har en præstation iblandt os, som aldrig er overgået og aldrig vil blive det. Jeg har undersøgt, om den kan udløse en fortjenstmedalje, men de gives desværre ikke for frivilligt arbejde, selv om det i høj grad er med til at kitte samfundet sammen" citat slut. Herefter blev Inga Meldgaard overrakt en buket blomst som en påskønnelse for 47 år som blokformanden, men i særdeleshed for højt værdsat bindeled i forskellige sammenhænge, vi oplever det i aften hvor hun atter står for lækkert bagværk mv. som sammen Ingrid Bak sørger for forplejning.
- Tak til personalet. For engagement og arbejdsindsats. Følgende blev nævnt: Jan Ole Rasmussen, Liselotte Aarenstrup og Slawomir Bizon.
- Tak til bestyrelsen. Tak for engagement og godt samarbejde. Et håndslag til E/F, at I stiller op til genvalg.

Året har være præget af store projekter og beslutninger skal træffes. Beslutninger som bestyrelsen skal kunne stå på mål for. Der følger mange timers arbejde for administrator og de involverede bestyrelsesmedlemmer med planlægning, indhentning af tilbud, møder med leverandører og håndværkere osv. Formanden rettede en tak til de implicerede, det er ikke enhver ejerforening beskåret at kunne mønstre en så engageret og arbejdsom flok.

Overskrift 2: Økonomi

I bestyrelsen er der til stadighed fokus på Ejerforeningens økonomi. Der lægges vægt på at udarbejde et realistisk budget, så der både er penge til drift, vedligeholdelser, forbedringer - og et overskud til henlæggelser og opsparing.

Det er vigtigt at Præstehaven bliver vedligeholdt. Det gælder både bygningerne, de fælles faciliteter og udenomsarealerne.

Det er vigtigt for bestyrelsen, at Ejerforeningen investerer i forbedringer, hvilket er muligt som følge af en sund økonomi.

De projekter som blev godkendt sidste år kan deles op i:

Renovering/vedligeholdelse: Brønde

Renovering/forbedring: Ventilation

Optimering: Solceller – som installeres inden længe

I Budget 2024 foreslår bestyrelsen igen projekter med vedligeholdelse - og til forbedringer:

Vedligeholdelse: Fuger på altanerne, murværk på gavlene, maling af søjler etc.

Forbedringer: En ladestation til elbiler, tilskud til udskiftning af køkkener og næste skridt frem mod en renovering og modernisering af opgangene.

Opgangene står højt på bestyrelsens ønskeseddel. Bygninger og teknik har 1. prioritet.

Herefter fik Jens Jørgen Rask ordet for oplæg/orientering om en fiber løsning

Ejerforeningen har modtaget et tilbud fra YouSee vedrørende indføring af fiberbredbånd i Præstehaven. Den nuværende bredbåndskabelføring er ikke fremtidssikret, dog vil den nuværende Tv-ordning fortsætte indtil videre.

Det vil sige, at de, der ser fjernsyn via tv-kabel kan fortsætte uændret. Alternativt vil et fibernet åbne for nye hastigheder endda til en billigere løsning.

For at opnå tilbud om gratis indføring af fibernet kræver YouSee en tilslutning på 80% af beboerne i Præstehaven.

Jens Jørgen gennemgik fiberpakkerne i hovedtræk samt de muligheder fiberløsningen giver på steaming-tjeneste. Jens Jørgen gennemgik den besparelse han selv kunne opnå.

Tilbuddet fra YouSee er tidligere omdelt i postkasserne.

Udvalget, der har arbejdet med tilbuddet fra YouSee, består af Ole Visti, Carlo Nørtoft, Jan Ole Rasmussen og Jens Jørgen Rask der alle går ind for at vi tager imod tilbuddet.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Morten Hansen 20A 2 th udtrykte bekymring for om der bliver tale om et monopol.
- Anders Dammeyer 13B 2 mf, kan ikke forstå at det er nødvendigt at skifte kablerne ud.
Svar fra Jens Jørgen Rask – Det er et spørgsmål om dimensionering, er der plads nok. Vi må påregne at nogle ønsker at fortsætte med COAX.
- Jens Ole 13A st tv syntes det er supert, en plan vi bør støtte.
- Eigil 20A st tv opfordrede til, at det endelige oplæg blev fremlagt med en beskrivelse og tegning hvordan det bliver.
- John Ørum Jørgensen 12A 1 tv. Godt projekt og tilføjede, at han gerne så viceværten blev inviteret med til generalforsamlingen.

Jens Jørgen Rask konkluderede, at TV-Gruppen arbejder videre med projektet under hensyn til de fremførte synspunkter. Der vil senere blive indkaldt til nyt informationsmøde med afstemning, hvorfor han opfordrede til stor opbakning og tilslutning til mødet.

Beretningen fra formanden godkendtes uden yderligere bemærkninger eller afstemning.

Ad punkt 4) – Forelæggelse af Årsrapport 2023

Administrator Jan Ole Rasmussen forelagde Årsrapport 2023 til godkendelse. Rapporten var omdelt til alle ejere sammen med dagsordenen. ADM gjorde opmærksom på, at revisorerklæringen på side 3 er en blank påtegning, altså uden anmærkninger og årsrapporten i øvrigt var opstillet på helt samme vis som tidligere år.

Resultatet udviser et overskud på kr. 195.730 mod et forventet resultat på kr. 128.000.

Overskuddet er overført med kr. 7.250 til soverum, kr. 88.452 til fremtidige projekter og kr. 100.028 til kapitalkonto. Bestyrelsen finder det præsterede resultat tilfredsstillende.

Herefter blev balancen gennemgået – aktiver/passiver i alt ca. kr. 2,6 mio. Også specifikationerne, noterne 1-17, blev gennemgået og de væsentligste afvigelser sammenholdt med sidste år og årets budget, blev forklaret.

ADM oplyste, at bankgæld på lån til tagrenovering i år er betalt ud med kr. 385.500. Ejerforeningen er således uden bankgæld.

Bankbeholdningen udgør ultimo året kr. 500.000 efter vi selv har finansieret projekter til ventilation og brønde uden at det har været nødvendigt at belaste trækingsretten på vores konto.

Herefter blev henlæggelser til fremtidige projekter gennemgået. Ultimo 2023 er der i alt henlagt kr.

663.500 til såkaldte frie reserver. Hertil lægges kr. 154.400 til renovering af vaskerier og kr. 48.400 til vedligeholdelse af soverum, frie henlæggelser udgør således i alt kr. 866.300.

ADM fremhævede egenkapitalkontoen som efter årets resultat nu udviser kr. 1.667.000.

Sluttelig gennemgik ADM "Investeringer & Projekter 2021-23", hvor bestyrelsen i 2021 år blev bemyndiget til at anvende kr. 690.600 over en 3-årig periode med en samtidig årlig henlæggelse med kr. 236.900, ligeledes over en 3-årig periode.

Frem til 31/12 2023 er der realiseret kr. 690.600, så puljen nu er afsluttet.

Generalforsamlingen tog regnskabsaflæggelsen til efterretning og godkendte Årsrapport 2023.

Ad punkt 5) – Forelæggelse af Budget 2024

Administrator gennemgik forslag til budgettet for det kommende år og kommenterede på væsentlige afvigelser sammenholdt med sidste års tal. Opmærksomheden blev henledt på følgende 3 forhold,

1. Optrævede fællesudgifter er pr. 1. januar pristalsreguleret med 2% jf. generalforsamlingsbeslutning fra 2016, herudover er der ikke planer om huslejestigninger i år.
2. Resultatet for 2024 forventes at udgøre kr. 217.000.
3. Generalforsamlingens forventede bemyndigelse til at anvende kr. 62.000 til etablering af ellader til biler. Dette punkt er senere til fremlæggelse som forslag.
4. Administrator gennemgik projekt på kr. 192.000 til udbedringer af skader jf. opgørelse efter 5-års gennemgang af lejligheder, dog kun skader/mangler som relaterer til ejendommens skal. Beløbet finansieres af ny 3 års pulje "Investeringer & Projekter 2024-2027", til fortsættelse af samme "Investeringer & Projekter 2021-23".
5. Administrator oplyste, at i opgørelsen for Projekter 2023/2024 er der sket en ombytning, idet kr. 35.000 skulle fratrækkes udskiftning af tagventilatorer og tillægges solpanler, totalbeløbet er uændret.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Morten Hansen 20A 2 th – Spurgte ind til om det der var henlagt tilstrækkeligt til fremtiden.
Svar fra administrator – Det har bestyrelsens bevågenhed og vurderes mindst én gang om året, henlæggelse er iværksat og må forventes øget i de kommende år.
- Klaus Jensen 14A 2 mf – Når gavle skal renoveres ved anvendelse af lift, er der tænkt på ventiler?
Svar fra administrator – Ja, vi har allerede anskaffet 55 stk. så vi er klar til at dække hullerne til.

Generalforsamlingen tog forklaring og gennemgang til efterretning og godkendte Budget 2024.

Ad punkt 6.1) – Forslag fra bestyrelsen om etablering af 4 ladestik for opladning af biler

Poul Ladefoged (PL) fremlagde bestyrelsens forslag om etablering af løsning for opladning.

Som følge af den hurtige tilgang af nye ejere af el-biler og hybridbiler fremlægger bestyrelsen forslag til afløsning af tidligere vedtagne regler for installation af el-ladere i garagerne i Præstehaven.

En gruppe i bestyrelsen har undersøgt muligheder for på Præstehavens parkeringsområde at etablere el-ladebokse til afbenyttelse af alle Præstehavens beboere, som anskaffer el-biler.

Bestyrelsen anbefaler ladeløsning fra CLEVER, fordi:

- Clever er Danmarks største leverandør af Ladeløsninger med 33.623 ladepunkter i DK
- Nem etablering – Clever foretager alt gravearbejde, installation af afregningsmåler, opsætning af ladestander – fundament m.v.
- Levering af Ampere 50 - også ekstra ampere, max. 63 pr. streng, afskærmning af Ladestandere - reetablering
- Clever fortager al administration, den enkelte beboer bestiller selv det ønskede abonnement og CLEVER afregner direkte med den enkelte beboer månedlig.
- Clever har ansvar for al drift, service og support, herunder forsikring, kundeservice 24/7

Den tilbudte omfatter:

- Levering af Clever AC-udstyr med 6 udtag og installation af 50 Ampere, aftalt til **48.000 kr. ex. moms / 60.000 kr. inkl. moms**. Prisen dækker alle omkostninger i forbindelse med Aftalen, herunder gravearbejde, elarbejde, leje af Ladebokse, løbende driftsomkostninger (service/vedligehold/administration), søjler/beslag og reetablering.
- Tilbuddet indebærer, at I er bundet af Aftalen i den valgte bindingsperiode, dog med mulighed for at komme ud af Aftalen mod betaling, jf. nærmere punkt 9.2.
- Tilbuddet omfatter det antal Ampere ift. den løsning I har valgt, jf. oven for. I har mulighed for at købe yderligere antal Ampere for at øge ladehastigheden (dog max op til 63 Ampere). Prisen pr. Ampere reguleres årligt af det lokale netselskab.
- Tilbuddet er inklusive 30 gravemeter kabel i blandet underlag, dvs. jord, græs, asfalt eller fliser. Hvis underlaget er et andet, jf. punkt 5.1 neden for, eller der er mere end 30 gravemeter, er installationsomkostningerne forbundet med et tillæg.

Bestyrelsen ønsker ikke, at der skal anvendes eksterne konsulenter, da der ikke findes uvildige rådgivere inden for dette segment.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Erik Larsen 14B 2 th - Ønsker ikke at der skal beslaglægges så mange pladser alene ved blok 14. Flere fra Blok 14 tilsluttede sig denne opfattelse.
- Jens Ole Christensen 20A 1 mf - Ønsker ladestander i kummer mellem blokkene. Mente i øvrigt ikke, at behovet var så stort pt.
- Klaus Jensen - Opfordre til at vi skal vurdere om muligheden for at lade op i garager. Mener ikke det er tilstrækkeligt med 6 ladepunkter, der vil ikke gå lang tid før det ikke er tilstrækkeligt.
- Jens Ole Krogh 13A st tv – Spurgte indtil om der også skulle betales tilslutningsafgift - hertil svarede PL nej. JOK opfordrede desuden til at man ventede med beslutning, at der ville blive behov for mere strøm.

- Har Præstehaven strøm nok til en fremtidig udvidelse? Opfordrede til at vente, da der kommer bedre løsningsmuligheder i fremtiden. Skal den enkelte lejlighed betale strøm ved siden af – hertil svarede PL nej.
- Morten 20A 2 th – Mente det var en hån mod Søren Hermansen såfremt forslaget blev gennemført. Morten bakker SH's forslag op.
- Jørgen Wchmann 18A 1 tv - Mener ikke det er så presserende at det ikke kan være svært af få projektet ordentlig belyst.
- Eigil Nielsen 20A st tv - Ønsker at vi vender skråen og undersøge mere løsninger mere grundigt. Der er brug for en salomonisk løsning, men vi er også nødt til at tænke fremadrettet-
- Anker Jensen 10B 2 th – Kan ikke overskue projektet, har ikke haft tid til at forberede sig.
- Anders Ladegaard 13A 1 tv - En forholdsvis lille investering, lad os sætte det i gang så finder vi også ud af hvordan det virker.
- Dorthe Fenger 20A 2 mf - Mener vi bør vente, ellers bør de der ønsker at benytte ladestander betale (tilslutningsafgift) og dermed selv finansiere investeringen.
Endvidere om det var bestyrelsens forslag, eller behov var henvendelse fra ejerne.
- Sv. Erik Nielsen 13B 2 tv – Mener vi bør have lader ud af garager og fandt i øvrigt det fremsatte forslag godt og gennemarbejdet.
- Niels Honoré 20B 1 tv -FDM har undersøgt bilbrande, det opstår væsentlige færre brande blandt elbiler end benzin- og dieslbiler.
- Punktet resulterede i debat i salen, hvorvidt undersøgelsen var sammenligner med henvisning til biler i hver kategori samt undersøgelser i forskellige lande, eller hvilken årsag der rent faktisk var til bilbrandene.
- Hanne Knudsen 14A 2 mf. – Spurgte ind til andre placeringsmuligheder, evt. ved svømmehallen eller på sportspladsen- Kirsten Ulrik 16B 1 th, tilsluttede sig spørgsmålet.
- Jette Rosenberg 13B st tv – Mente ikke behovet var stort, hvorfor hun opfordre til at vente et år med en beslutning.

Efter en følelsesladet debat konkluderede Poul Ladefoged (PL) og bestyrelsen, at de ville trække forslaget og i stedet undersøge markedet under hensyn tagen til de input der var fremsat under aftenens debat. Herunder oplyste PL, at skabe tilstrækkelig strøm i garager vil betyde en udvidelse i størrelsesordenen 1. mio kr.

Der vil senere blive indkaldt til et nyt møde om etablering, alternativt på næste års generalforsamling.

Generalforsamlingen tog bestyrelsens beslutning til efterretning og ingen begærede herefter ordet.

Ad punkt 6.2) – Forslag fra bestyrelsen om ændring af pkt 13 i Husordenetablering om stop for nyetablering af el-lader i garager

Forslag til ny tekst til §13:

Det er ikke tilladt at montere en ladeboks til elbil i en garage i Præstehaven. Det skyldes risiko for overbelastning af blokkens el-system.

Begrundelse: Vi kan se frem til, at alle biler i Præstehaven bliver eldrevne. Det stiller krav til el-systemet i den enkelte blok. Kapaciteten er ikke til, at et større antal bliver sat til ladning på samme tid. Med den nuværende §13 besluttede vi, at der ved tre eller flere el-biler i en blok, med hver sin ladeboks, skal laves en skriftlig aftale om fordeling af ladetider. Det forudser vi dog kan blive et problem i praksis. Med

etablering af en udendørs lademulighed vil vi derfor ændre ordlyden i § 13, så det ikke længere er tilladt at etablere ladebokse i garagerne. De allerede etablerede installationer rører vi ikke ved.

(Nuværende § 13:

Inden montering af en ladeboks i en garage i Præstehaven, skal garagens ejer sende en ansøgning til E/F's bestyrelse, så det sikres, at blokkens el-system ikke bliver overbelastet. Arbejdet skal – for egen regning – udføres af en autoriseret installatør og efterfølgende dokumenteres over for bestyrelsen. Til opladning af en elbil i garagen kan der tillades montering af en 11 kW ladeboks med en 3-faset installation på 16 ampere. Boksen skal sluttes direkte til de faste installationer for lejligheden med egen HPFI-afbryder og sikringsgruppe.

Så længe, der højst er 2 ladebokse i den enkelte blok, kan opladningen ske når som helst i løbet af døgnet. Dog må der ikke lades den 23.-25. december og den 31. december. Ved 3 eller flere el-biler, med hver sin ladeboks, skal der skriftligt aftales en fordeling af ladetider. Aftalen udfærdiges i et samarbejde mellem bilernes ejere og bestyrelsen og underskrives af bilernes ejere. Hvis tiderne ikke bliver overholdt, og det medfører en overbelastning af blokkens el-system med tilkald af en el-vagt, bliver udgiften fordelt mellem ejerne af ladeboksene i den pågældende blok.)

Ændringen af §13 træder i kraft, når der er etableret en udendørs lademulighed for Præstehavens beboere.

Bestyrelsen valgte at trække det forslag jf. beslutning under pkt. 6.1 og dermed stille forslaget i bero, hvilket der ikke var indvendinger imod.

Ad punkt 6.3) – Forslag fra Søren Hermansen, om igangsætning af uvildig undersøgelse for etablering af ladeløsninger

Bestyrelsen foranlediger en uvildig ekstern undersøgelse af løsningsmodeller, økonomiske konsekvenser samt tidsplan i forhold til ladeløsninger af el-biler i Præstehaven. Undersøgelsens resultat skal danne grundlag for oplæg til en generalforsamlingsbeslutning.

Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre undersøgelsen indenfor en ramme på kr. 50.000 ex. moms
Kort baggrund og begrundelse for forslaget

Antallet af el-biler og ejere i Præstehaven er steget markant de seneste par år. Det er en udvikling som kun vil fortsætte og det stiller nye krav til lade infrastrukturen i Præstehaven.

Uanset om man har el-bil, påtænker at købe en el-bil eller ikke har planer om det, så vil mulighederne eller manglen på samme for at kunne lade sin el-bil have afgørende og stor betydning for den enkelte ejers økonomi samt ikke mindst for Præstehavens attraktivitet for fremtidige købere og dermed lejlighedernes handelsværdi. Kort sagt vil den hurtige udbredelse af elbiler have afgørende betydning for boligkøberes valg eller fravalg af bolig.

Der findes i dag et stort antal udbydere af ladeløsninger, hver med deres fordele og ulemper. Men uanset hvilken model og udbyder, der i sidste ende vælges, vil en ladeløsning være forbundet med ikke ubetydelige etableringsomkostninger, ligesom der vil være stor variation i de drifts- og vedligeholdelsesomkostninger som de forskellige udbydere af ladeløsninger tilbyder.

Det er derfor helt afgørende, at ejerforeningen beslutter sig for den mest optimale og fremtidssikrede løsning, der tilgodeser alle 105 ejere ens og bedst muligt. Her er der imidlertid rigtig mange forhold, som skal tages med i betragtning for eksempel i forhold til behov for opgradering af nuværende el-infrastruktur, ladeløsninger, leverandørvalg, leverandørbinding samt mulighed for fremtidig udbygning. Det vil derfor være katastrofalt, hvis der vælges en forkert løsning på et uoplyst grundlag eller fordi man i beslutningsprocessen binder sig til en leverandør, der eventuelt handler ud fra egne økonomiske, kommercielle interesser.

For at kunne træffe en beslutning på et oplyst og objektivt grundlag indstilles det derfor til vedtagelse, at bestyrelsen foranlediger igangsættelse af en grundig undersøgelse foretaget af et uvildigt,

eksternt rådgivningsfirma, der har erfaring med udarbejdelse af ladeløsninger i etageboliger med og uden garager.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Jens Ole Krogh 13BA st tv – anbefalede at der stemmes for Søren Hermansens (SH) forslag.
- Bestyrelsen argumenterede imod forslaget da der nu arbejdes videre på en ny helhedsløsning. Samtidig præciserede bestyrelsen for, at der ikke bør anvendes eksterne rådgivere, som det er angivet i forslaget, med en bevilling op til kr. 50.000 + moms. Bestyrelsen stillede spørgsmål ved, om der indenfor dette segment findes uvildige rådgivere.

Dirigenten sendte forslaget til skriftlig afstemning med følgende resultat, 12 stemte for og 60 stemte nej, 6 stemmer var blanke. Forslaget blev således forkastet.

Ad punkt 6.4) – Forslag fra Søren Hermansen, om begrænsning ved overdragelse af el-lader ved salg

Tilladelsen til montering af ladeboks i garagen er personlig og bortfalder ved ejerskifte.

Baggrund og begrundelse

Den nuværende ordning er fastsat i husordenens pkt. 13 og fremgår tillige af hjemmesidens pkt. NY: Ladeboks i garagerne er fastsat dels for at sikre, at elsystemet ikke overbelastes, dels for at alle får lige adgang til el til bilen.

I realiteten betyder den nuværende ordning, at der gælder et "først til mølle" princip når bestyrelsen tillader opsætning af ladeboks. Da det forekommer utænkeligt, at bestyrelsen vil tillade opsætning af op til 12 ladebokse i en blok, vil ansøgende ejere på et tidspunkt kunne blive mødt med et afslag, da blokkens el-kapacitet er opbrugt.

Det forekommer mig derfor rimeligt, at en nuværende ejer har forret til opsætning af ladeboks frem for en tilkommende ejer, der overtager en sælgers ladeboks.

Dirigenten oplyste at han ikke var sikker på, at forslaget kunne sendes til afstemning da der var tale om indgriben i den private ejendomsret. De beboere der har fået installeret, og selv har betalt, er blevet godkendt af bestyrelsen efter fremsendt ansøgning, hvorfor forslaget ikke blev sendt til afstemning.

Generalforsamlingen tog dirigentens oplysning til efterretning.

Ad punkt 6.5) – Forslag fra bestyrelsen om tillæg til husorden, tilskud til renovering af køkkener

E/F giver 2.500 kr. i tilskud til udskiftning af defekte hårde hvidevarer i blokkøkkenerne (komfur, opvaskemaskine, køleskab).

Procedure:

1. Blokformanden anmoder skriftligt E/F om tilskud til udskiftning.
2. Maskinen bliver besigtiget og erklæret egnet til udskiftning.
3. Blokken køber en ny maskine efter eget valg.
4. Kopi af regningen fremsendes til E/F, som overfører 2.500 kr. til blokkassen.

Tilskud til udskiftning af blokkøkken:

E/F's bestyrelse ønsker at tilskynde til udskiftning af blokkøkkener. Derfor er det ved en total renovering af et køkken muligt for blokken at få i alt 15.000 kr. i tilskud til arbejdet:

- 5.000 kr. i tilskud til nyt køkkeninventar.
- 5.000 kr. i tilskud til el-arbejde, herunder lovliggørelse af installationer.

- 5.000 kr. i tilskud til vvs-arbejde, herunder lovliggørelse af installationer.

Procedure:

Blokken sender en plan for projektet til E/F's bestyrelse, inden arbejdet går i gang.

EL- og vvs-opgaver skal udføres af autoriserede installatører.

Når arbejdet er udført og køkkenet installeret sendes kopier af regninger til E/F, hvorefter tilskuddene overføres til blokkassen. Arbejdet dokumenteres med fotos før/efter.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Eskil Hvam Jessen (EHJ) 14A st tv – Ønsker ikke at E/F skal anvende midler til renovering af lokaler i parterrer gangen, da flere og mere vigtige opgaver bør opprioriteres, bla. renovering af gavle. Alternativt opfordrede EHJ at blokken selv måtte disponere beløbet for området køkken/gildesal, bla. til udskiftning af loft lyddæmpende.

Forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning, kun 2 stemte imod.

Bestyrelsens forslag blev således vedtaget.

Ad punkt 6.6) – Fremlæggelse af planer for renovering af opgange og godkendelse til at gå videre

Steen Sønderborg motiverede bestyrelsens forslag og formanden supplerede med en mere teknisk gennemgang.

De 14 opgange i Præstehaven trænger til en ansigtsløftning. De er opført for 50 år siden og fik senest en ny farvesætning for 25 år siden. Blokkene fortjener et mere indbydende og tidssvarende udtryk.

Vi fik sidste år generalforsamlingens opbakning til at hyre et arkitektfirma til at komme med et oplæg som inspiration til en gennemgribende renovering af ind- og opgange. Nu står vi med et idéoplæg, som vi ønsker at arbejde videre med.

Bestyrelsen søger derfor i år generalforsamlingens godkendelse til, at vi fortsætter med forarbejdet frem mod et egentligt projektforslag.

Godkendelsen skal give os mulighed for, at

- nedsætte en projektgruppe med repræsentanter for bestyrelse og beboere.
- søge den fornødne hjælp udefra i arbejdet med at udarbejde en projektbeskrivelse.
- indhente tilbud.

Herefter gik formanden i gang med en mere detaljeret gennemgang af den visuelle del suppleret med billeder af den påtænkte løsning og opfordrede forsamlingen til at deltage med input til indretning, kunne også være i arbejdsgruppen.

Såfremt forslaget om at gå videre blev godkendt, ville arbejdet fortsætte og et konkret forslag præsenteret ved et senere møde eller på den kommende generalforsamling.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Morten Hansen 20A 2 th – God idé med sammenhængen og det fremtidige indtryk, dog var han betænkelig ved at anvendelse af træ på trinnene, vanskeligt at holde.
- Anders Dammeyer 13B 2 mf – Spurgte ind til om det var indirekte lys i projektet – Svar der var endnu ikke taget hensyn til lys.
- Anna-Louise Kristensen 16A 2 tv – Godt forslag som hun anbefalede, der blev arbejdet videre med.

- Indirekte lys, der er ikke taget hensyn til lys
- Følgende gav udtryk for at de gerne vil deltage i arbejdsgruppen

Jens Ole Christensen 13B st tv

Hanne Knudsen 14A 2 mf

Dorthe Fenger 20A 2 mf

Forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning, kun 2 stemte imod resten for at bestyrelsen arbejder videre med projektet.

Ad punkt 7) – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Efter tur afgår Ingrid Schmidt, Bl 16, Jens Jørgen Rask Bl 12, Rasmus Bech Bl 14. Alle modtager genvalg. Der var ingen modkandidater.

Alle 3 kandidater blev valgt uden afstemning og med applaus.

Ad punkt 8) – Valg af suppleanter

Som suppleant foreslår bestyrelsen genvalg af Eskil Hvam Jessen 14A st. tv. som anden suppleant for 1 år.

Erik Larsen 14B 2 th var ikke på valg, da han i 2023 blev valgt som 1. suppleant for 2 år.

Kandidaten blev valgt uden afstemning og med applaus.

Ad punkt 9) – Valg af revisor

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen foreslog genvalg af revisor Alex Kristensen 16A 2. tv. og som suppleant Anker Jensen 10B, 2. th.

Begge kandidater blev valgt uden afstemning og med applaus.

Ad punkt 10) – Eventuelt

Dirigenten indbød forsamlingen til dialog under dette punkt, hvor intet kan besluttes.

.

Det blev oplyst at tuklar behandling i parterre gange og opgange opstartes fra 8. april 2024. Såfremt der er ønske til tidspunkt, meddeles dette administrator, hvorefter opgaverne koordineres.

Der iværksættes følgende plan:

- Cykelkælder – Gulv og vinduer vaskes og vægge fejes ned. Alle cykler m.v. stilles ud i parterre gangen dagen før. Manilla mærker og elastikker til påsætning cykler kan rekvireres hos administrator.
- Gildesal og billard - Viceværtten vurderer om de trænger til Tuklar. Hvis nødvendigt skal inventar flyttes ud i gangen undtaget billard bord.
- Herefter behandles parterre gangen med tuklar.
- Opgange – Arbejdet deles i 2 / 1. fra parterre gangen og frem til trappen / 2. indgangsparti frem til elevatordør samt trappeopgange trappeopgange.

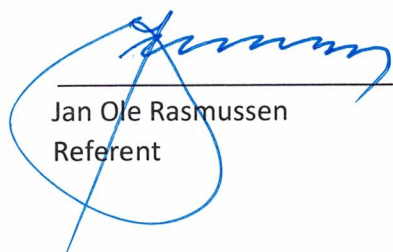
Dirigenten konstaterede, at der herefter ikke var flere, der ønskede ordet og erklærede dagsordenen for udtømt og generalforsamlingen 2024 for afsluttet. Klokken var da over 22.30.

Sluttelig takkede formand Ingrid Schmidt dirigenten og forsamlingen for veludført arbejde samt en god dialog.

Gjellerup, den 1 / 4 2024



Eigil Pedersen
Dirigent



Jan Ole Rasmussen
Referent