

# Ejerforeningen Klausdalshave

## Referat fra den ordinære generalforsamling

08. februar 2023

Generalforsamlingen havde ifølge vedtægterne følgende dagsorden:

### 1. Valg af dirigent og referent

Bjørn 10A blev dirigent og Puk 14B referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, da 9 af de 16 lejligheder var repræsenterede.

### 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden nævnte nogle få punkter i den udsendte beretning, og sagde at det havde været et roligt år, bortset fra byggeskadeforsikringssagen som har været noget krævende.

Det er positivt at Bjørn er trådt ind i grundejerforeningens bestyrelse, så vi nu har to repræsentanter fra ejerforeningen.

Ladestanderudvalget har anbefalet en løsning til en el-opladningsmulighed i Klausdalshave, og den er blevet godkendt af grundejerforeningens bestyrelse. Læs mere om dette under punkt 9.

**Selv om det er grundejerforeningen der har forsikringssagen om de revnede mure, så vedrører det i høj grad ejerforeningen, så derfor er der hermed en status på hvor sagen står nu:**

Topdanmark har anerkendt at skaderne hører ind under byggeskadeforsikringen, men nu vil de pludselig behandle sagerne individuelt, fordi ejerforeningen har fælles vedligeholdelse, mens rækkehusene er individuelle boliger. De rækkehuse der har skader, skal hver især anmelde skaden til forsikringen, sammen med en estimeret pris for reparationen. Selvriskoen for rækkehusene er ca. 12.500 pr. skade, dog højest 25.000 kr. i alt.

Ejerforeningen skal derimod indsende en samlet, estimeret pris for reparation af vores 4-5 skader, men vi skal betale en selvrisiko på ca. 12.500 kr. pr. lejlighed. Det betyder at ejerforeningen skal betale i omegnen af 200.000 kr. i selvrisiko hvis reparationerne skal betales af bygningsforsikringen.

Hvis udbedring af vores skader koster mindre end selvriskoen på de 200.000 kr., betragter TopDanmark vores sag som afsluttet.

Denne konklusion vil vi selvfølgelig ikke umiddelbart finde os i, og vi har derfor kontaktet en sagfører med forstand på byggesager, for at få kigget på vores muligheder.

Desværre er den sagfører vi har talt med blevet syg, så måske skal vi have kontaktet en anden.

Det vi er interesserede i, er at få klarhed over om Topdanmarks konklusion er korrekt efter reglerne, både med kravet om en selvrisiko pr. lejlighed, og om skaderne skal behandles individuelt, eller er en fælles sag for hele byggeriet, som sagføreren mener er normal praksis.

Hvis det ender med at vi selv skal betale for reparationerne, eller at vi skal betale en selvrisiko pr. lejlighed, har bestyrelsen lavet et forslag til, hvordan vi kan dække en del af udgiften med de penge vi har opsparet. Det forklarede Ole mere om under punkt 4, drift og vedligehold.

### 3. Årsrapport med revisors påtegning, til godkendelse

Theo gennemgik regnskabet, og uddybede nogle af punkterne.

Bygningsforsikringen er steget næsten 1000 kr. i år, men ellers ligger udgifterne på linje med de forrige år.

Det forelagte regnskab blev godkendt af generalforsamlingen.

#### **4. Fremlæggelse af 10-årsplan for drift og vedligehold, til godkendelse**

De stigende priser gør, at udgifterne i år stiger med 9% i år, og 2% de næste år, og vi har hævet fællesbidraget i på forsøg på at konsolidere os lidt mere, da vi ved at der kommer en større regning for reparation af revner i murene.

Ole viste nogle alternative driftsplaner, hvor man kunne se hvordan vi kunne dække vores normale drift, men samtidig kunne betale noget af regningen, som kommer på et tidspunkt. Alt efter hvad regningen ender med at lyde på, og hvornår den kommer, kan vi dække en pæn del ved at trække på grundfonden, og bruge af de midler, der står på bankbogen.

10-års planen blev vedtaget af forsamlingen.

#### **5. Fremlæggelse af budget, til godkendelse**

Theo gennemgik budgettet og forklarede de punkter, der krævede en uddybning.

Fællesbidraget for året 2023 lander på 4.371 kr, hvilket er 741 kr. mere en sidste år.

Pengene skal betales senest 31 marts 2023.

Budgettet blev vedtaget af generalforsamlingen.

#### **6. Forslag/spørgsmål fra medlemmerne**

Ditte fortæller om lugt fra kloakken i lejligheden. Flere fra forsamlingen bidrog med løsninger, hvoraf den vigtigste nok er, at man skal huske at fylde vand i de afløb man ikke bruger, da de udtørre ret hurtigt. Afløbet i ventilationsskabet er vigtigt at huske at fylde vand i.

Bruserslangen kan også indeholde bakterier, som kan give dårlig lugt, prøv om morgenen at fylde vand fra bruseren i en spand, og lugt til det.

Valentina spørger, hvad der blev af tilladelsen til at opsætte en læskærm på terrassen. Svaret er desværre at det, trods utallige rykkere, endnu ikke har været muligt at få den endelige godkendelse fra Herlev Kommune.

#### **7. Forslag fra bestyrelsen**

Bilag 6: Tilføjelser til husordenen til godkendelse

Bilag 7: Tilføjelse til ”præcisering af vedtægternes §16” til godkendelse

Forslagene blev godkendt af generalforsamlingen

#### **8. Valg af formand for bestyrelsen i lige år**

Puk Astrud - Ikke på valg

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

Bjørn Grønlund og Theo Lønsmann - genopstiller

Begge blev valgt med akklamation

#### **10. Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Mette Petersen og Karin Toxværd - genopstiller

Begge blev valgt med akklamation

#### 11. Valg af revisor og revisorsuppleant

Tove Bache Madsen, revisor, genopstiller

Tom Christensen, revisorsuppleant, genopstiller

Begge blev valgt med akklamation

#### 12. Eventuelt

Nyt fra ladestanderudvalget v/Ole og Theo

Valget faldt på Kai Dige Bachs løsning, hvor grundejerforeningen ikke skal bidrage med etableringsomkostninger, og projektet er sat i gang. Der bliver opsat to ladebokse for enden af den overdækkede carport, og effekten bliver 17 kWh i alt (to biler samtidig lader så med 8 kWh).

Den lave effekt kræver lang ladetid, men det er da en begyndelse.

Prisen er foreløbig sat til 5,18 kr. pr. kWh da der i øjeblikket ikke kan laves en fastprisaf tale.

Dirigenten takkede forsamlingen for god ro og orden, og afsluttede mødet.

Med venlig hilsenen

Ejerforeningen Klausdalshave

Puk Astrud, formand

Bjørn Grønlund, næstformand

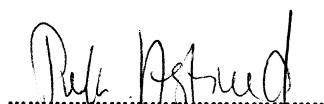
Theo Lønsmann, kasserer

Ole Puch, sekretær

Godkendt den 10-02-2023



Bjørn Grønlund, dirigent.



Puk Astrud, formand/referent