

## 42268 Bilag 1a, 1b og 1c: Noter til ordinær generalforsamling 27 april 2023

### Bilag 1a: Noter til årsrapport 2022 (dagsordenens pkt. c)

Årets resultat er på 955.597 kr mod årets planlagte resultat på 638.025 kr. Det større overskud kan simpelt forklares ved at fokusere på de største afvigelser:

El forbruget blev dyrere som det blev for alle i 2022	- 66.402 kr
Udskudte udgifter til juridisk bistand	+ 70.000 kr
Højere konsulentudgifter	- 20.406 kr
Besparelse på øvrig administration	+ 17.352 kr
Lavere udgifter til beplantninger	+ 69.366 kr
Afvigelser på bygningsvedligehold	+102.572 kr
Diverse variationer på vedligehold	+134.651 kr
Negative renter på indestående (mindre end budgetteret)	+ 4.474 kr

Alle andre variationer er mindre og svarende til de udsving, der tidligere har været.

Der blev som planlagt brugt mere på konsulentydelse i 2022 end tidligere. Dette bl.a. for at få udarbejdet en opdateret 10 års vedligeholdelsesplan frem mod 2033.

Samlet set giver dette en forbedring af egenkapitalen og gør ejerforeningen robust til at klare de forestående og planlagte vedligeholdelsesopgaver. Desuden er der tiltrækkelige henlæggelser til at modstå ikke budgetterede, men forventede udgifter i de kommende år, som f.eks. udskiftning af tagpap. Det vil være et vigtigt mål at få afklaret tidsperspektivet for dette i 2023.

Egenkapital ultimo 2021	+ 2.378.345 kr
Egenkapital ultimo 2022	+ 3.333.942 kr
Forventet underskud i 2023	- 2.130.870 kr
Forventet egenkapital ultimo 2023	cirka +1.203.000 kr

Herefter vil egenkapitalen vokse støt frem mod den næste istandsættelse af bygningerne som forventes i 2029 og 2031.

#### ***Beslutningsforslag:***

***Generalforsamlingen godkender årsrapporten***

## 42268 Bilag 1a, 1b og 1c: Noter til ordinær generalforsamling 27 april 2023

### Bilag 2b: Vedligeholdelsesbudget 2022 - 2023 (dagsordenens pkt. d)

2023 vil være præget af den istandsættelse af bygningerne 33 og 34, som blev godkendt 28 april 2022, samt den maling af opgange og oliering af trapper i bygning 32, der blev udskudt fra 2022.

Vores placering ved Øresund med megen blæst, direkte sol og regn giver et stort slid på facademalingen og fugerne. Dette er forudset i vores langsigtede vedligeholdelsesplan og der er planmæssigt henlagt kapital over tid.

Listen nedenfor vedr. 2023 og 2024 sætter fokus på større enkeltinitiativer udover den regelmæssige pleje af bygninger og areal. Regelmæssig pleje og vedligehold er inkluderet i budgettet for 2023.

#### Plan 2023

Maling og istandsættelse af bygningerne 33 og 34 (er godkendt)	ca.kr 3.300.000
Trappeslib og oliering 32	kr. 90.000
Maling af opgange i bygning 32	kr 115.000
Indsats i grønne arealer til nedskæring, lugning og nyplantning	kr. 175.000

Herudover skal tagene efterses for at sikre at tagpap udskiftes på rette tid. Udgiften til beplantninger nærmer sig efter et par dyre år til reetablering igen et lavere normalniveau.

Arbejdet vedr. bygningerne 33 og 34 vil som for bygningerne 31 og 32 indeholde:

- Opstilling af stillads med alle sikkerhedsforskrifter
- afrensning af facader og maling
- eftersyn af og brandhæmmende maling på bæresøjler til altanerne
- udskiftning af fuger omkring vinduer og døre i facaderne (Ilmobånd)
- Eftersyn, smøring og om nødvendigt opretning af facadernes vinduer og døre
- Udskiftning af tætningslister hvor dette er nødvendigt
- Der er hyret en ekstern konsulent til at overvåge arbejdet og lave aftaler med de enkelte lejlighedens ejere

Desuden skal der gennemføres rengøring, slibning og oliering af samtlige trædøre og håndister jf. vedtægternes §27 stk 2 (§22.2.D i ny vedtægt). Hvis man ikke ønsker selv at gøre det vil det blive udført af malerfirmaet og konteret til den enkelte ejer via Newsec.

#### Plan 2024 (kun projekter der kræver godkendelse allerede nu)

Trappeslib og oliering 33	kr. 90.000
Maling af opgange i bygning 33	kr 115.000

#### **Beslutningsforslag:**

**Generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag til særlige vedligeholdelses aktiviteter i 2023. Samtidig godkendes vedligeholdelsesarbejder i 2024 som anført så arbejdet kan igangsættes rettidigt i 2024.**

**Bestyrelsen bemyndiges herudover til at igangsætte udskiftning af tagpaptage når et tagsyn skønner dette umiddelbart påkrævet.**

## Bilag 2c: Noter til budget 2023 (dagsordenens pkt. f)

Bestyrelsen tilstræber generelt at følge pristalsindeksets stigning med hensyn til stigninger i fællesudgifter. Men på trods af de højere stigninger i pristalsindeks har bestyrelsen indstillet en mere begrænset vækst i opkrævningen til fællesudgifter på 5%, da disse stigninger ikke endnu er slået fuldt igennem i vore udgifter.

Store afvigelser fra normalen:

- Afregning for elforbrug forventes stadig at ligge et stykke over normalen i det meste af 2023. Der er installeret LED belysning de fleste steder allerede og forbruget overvåges nøje.
- Istandsættelsen af bygningerne 33 og 34 inklusive rådgiverbistand ligger indenfor rammerne godkendt i 2022 og er behandlet under generalforsamlingens punkt d.
- Udgifterne til beplantninger og fornyelser af de grønne arealer nærmer sig et lavere normalniveau efter en hård periode med tørke og opretning.
- Ligeledes er jurahonorarer højere end normalt, da der bl.a. skal afregnes endeligt for tinglysning af vedtægten.
- Vedligeholdelse og forbedring (note 2) er i modsætning til tidligere detaljerede budgettering nu budgetteret med de store beløb og et blokbeløb til senere kontering af alle mindre vedligeholdelsesprojekter.

Egenkapitalen for foreningen vil derfor skønsmæssigt, og med forbehold for små og store overraskelser, udvikle sig nogenlunde således i de kommende år.

	2020	2021	2022	2023	2024
Resultat	1.259.338	-1.954.902	955.600	- 2.131.000	825.000
Egenkapital	4.333.247	2.378.345	3.333.942	1.200.000	2.025.000

Fra 2024 vil henlæggelserne igen vokse frem mod 2029 og 2031 hvor der efter den langsigtede D&V plan igen skal males og istandsættes udvendigt. Henlæggelserne kan blive påvirket negativt ved en evt. tidlig tagpap udskiftning.

### Risikofaktorer

Bestyrelsen er opmærksom på at pludselige hændelser kan præsentere en risiko for foreningen da de ikke alle på nuværende tidspunkt er indregnet i de langsigtede planer. Nogle eksempler på disse er:

- Mulig større skade på regnvandsafskærmningen (membranen) fra terrasser mod garageanlæg
- klimaændringer der kan medføre stigende vandstand
- kystsikring

Bestyrelsen beder herudover om en budgetramme på 100.000 kr til sikkerhedshegn idet bestyrelsen skal forsøge gennem nabobidrag at mindske udgiften.

### Beslutningsforslag:

**Generalforsamlingen godkender budgettet samt den udvidede budgetramme på 100.000 kr til sikkerhedshegn**

**42268 Bilag 1a, 1b og 1c: Noter til ordinær generalforsamling 27 april 2023**