

ANTENNE- & VARMEOFRENINGEN GRØNNEGÅRDEN.

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018.

--o--

År 2018, mandag den 26. marts, afholdtes ordinær generalforsamling i "Antenne- & Varmeforeningen Grønnegården". Til stede var 40 medlemmer af foreningens ialt 500 medlemmer, heraf 2 ved fuldmagt.

Kaj Ulriksen bød velkommen, og præsenterede bestyrelsen.

Generalforsamlingen var indkaldt den 5. marts 2018 med følgende dagsorden i.h.t. vedtægternes § 4.

1. Valg:

Dirigent: Valgt blev administrator advokat Bendt Vangshardt, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og at indkaldelsesfristen på 14 dage var overholdt.

Referent: Bestyrelsesmedlemmet Mogens Hansen blev valgt.

Stemmetæller: Steen Madsen, 614B blev valgt.

2. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens havde udarbejdet en fyldig skriftlig årsberetning, der var blevet udsendt med indkaldelsen.

Indledningsvist oplystes, at formanden Thomas Beth fraflytter i foråret, og at Kaj Ulriksen var indtrådt som fungerende formand.

Bestyrelsen havde til generalforsamlingen udarbejdet et power point oplæg, der blev gennemgået eftersom generalforsamlingen skred frem.

Varme:

Varmeforsyningen fra Greve Fjernvarme til boilerhuset havde stort set kørt uden problemer. Der havde kun været en enkelt aften/nat i starten af december, hvor varmekædet havde sendt en "kold-prop" gennem systemet.

Selvom der skrues op for trykket i de kolde perioder, har enkelte boliger yderst på ledningsnettet desværre oplevet, at der ikke er

tilstrækkelig med varme om morgenen i tidsrummet efter natsænkningen.

Løsningen ligger ikke kun i at skrue op for trykket, men også i den enkelte bolig, idet det er nødvendigt at ejerne kontrollerer og vedligeholder sit eget apparatur og udskifter nedslidte dele.

Ejer af nr. 101 gjorde opmærksom på, at hun ikke havde varme, når det havde været koldt flere dage i træk.

Foreningen havde i januar 2017 fået foretaget en kapacitetstest. Formålet hermed var en undersøgelse med henblik på at sikre tilstrækkelig varmforsyning i hele Grønnegården,

Testen viste, at der formentlig er snavs i rørsystemerne, og det vil være nødvendigt med en gennemskylning for at sikre tilstrækkelig varmforsyning til de ejere, der lå yderst på ledningsnettet. Denne operation var imidlertid bekostelig og var p.t. sat i venteposition.

Årsaflæsning:

Installation af Ista-målere var blevet afsluttet, således at der var mulighed for, at lade Ista forestå årsafregningen af varmforsyning. Da denne løsning imidlertid indebærer en årlig udgift til Ista på ca. kr. 125.000,- havde bestyrelsen overvejet andre muligheder.

Bestyrelsen havde fået udviklet sit eget onlinesystem, hvor medlemmerne via nettet kunne indberette deres årlige varmforsyning. Da bestyrelsen skønnede, at de årlige driftsudgifter ved denne løsning kunne holdes på ca. kr. 20.000,- vil denne løsning også blive anvendt fremadrettet.

Reparation og vedligeholdelse:

Udgifter til vedligeholdelse havde udgjort kr. 500.000,-. Det forventes ikke, at denne udgift bliver mindre, da ledningsnettet efterhånden bliver ældre. For at få kontrol og overblik over vedligeholdelsesudgifterne fremadrettet, vil bestyrelsen udarbejde en årsplan for dette.

You See:

Anlægget havde fungeret tilfredsstillende. I tilfælde af driftsforstyrrelser kan man på You See, s hjemmeside se om der er driftsforstyrrelser i området. Er dette ikke tilfældet, kan man kontakte You See på tlf. 7070 4040.

Foreningen har indgået en kollektiv aftale med You See, der leverer grundpakken til alle foreningens medlemmer. Prisen herfor udgør p.t. kr. 463,98 kvartalet. Normalprisen er på You See hjemmeside kr. 867,-

Fra 1. januar 2018 havde folketinget ændret loven om fælles tv-forsyning, så det blev muligt for den enkelte ejer at blive fritaget for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning. Såfremt grundpakken ikke ønskes skal You See, foreningens formand og administrator have besked herom.

Da foreningen afregner og betaler kvartalsvis til You See, kan grundpakken kun opsiges ved udgangen af et kvartal.

Sluttelig henvistes til foreningens hjemmeside:
<http://groennegaarden-antenne-varme.dk>

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Årsregnskab 2017:

Efter 2 år med underskud udviste årsregnskabet for 2017 et overskud på kr. 277.292,- og egenkapitalen udgjorde kr. 1.100.000,-. Administrator foretog en kort gennemgang af regnskabet, der ikke indeholdt usædvanlige poster, hvorefter regnskabet blev godkendt.

Revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

4. Gebyrer:

Bestyrelsen havde stillet forslag om uændrede gebyrer ved manglende betaling af kvartalsvise opkrævninger, nemlig kr. 100,- for 1. rykker, kr. 200,- for 2. rykker og kr. 500,- for manglende aflevering af års-aflæsning.

Gebyrerne blev vedtaget.

5. Budget 2018:

Med bibeholdelse af de samme takster som i 2017 budgetteredes med et overskud på kr. 216.700,-. Budgettet, der heller ikke indeholdt usædvanlige poster, blev godkendt.

6. Forslag fra bestyrelsen: Intet til behandling.

7. Forslag fra medlemmer:

Ester Mogensen, 554A, havde stillet forslag om ændret takstfordeling. Essensen af forslaget gik ud på, at flytte bidrag fra fast takst til variabel udgift, så medlemmerne fik et incitament til at spare på varmeregningen.

Da Ester Mogensen var sygemeldt, ønskede et andet medlem, at fremme forslaget.

Foreningen havde siden stiftelsen i starten af 1990'erne anvendt et takstsystem.

Administrator forklarede indledningsvist baggrunden for de forskellige takster, da der undertiden kom forespørgsler fra medlemmerne herom.

A/conto varme bidraget dækkede over forbrug, der afregnes en gang årligt på grundlag af måler.

Arealafgift: En del af varmeudgiften skulle bestå af et fast beløb. Beløbet havde i mange år udgjort kr. 12,- pr. m² bolig, men havde

tidligere været kr. 14,-. Denne post bidrog med kr. 500.000,- svarende til 10% af foreningens økonomi.

Driftsbidrag: Bestod af foreningens driftsudgifter i.h.t. årsregnskabet (med fradrag af posterne varmekøb og grundpakke) og med tillæg af varmetab i ledningsnettet.

Grundpakke: Indtægt og udgift skulle gå lige op.

Bestyrelsen var indstillet på bibeholdelse af de nuværende takster, og Kaj Ulriksen havde på power-point lavet en konsekvensberegning af Es-ters forslag ved et forbrug på 5 mwh. De ejere, der boede i små lejligheder ville opnå en besparelse på kr. 115,- årligt, og de medlemmer, der boede i store huse med forbrug på 10 mwh. ville få en merudgift på kr. 570,- årligt.

Det var bestyrelsens indstilling at driftsbidraget skal udgøre de faktiske udgifter, at alle medlemmer skal bidrage ligeligt til de faste omkostninger, og at denne løsning ville give et mere retfærdigt resultat.

Forslagsstiller trak herefter forslaget tilbage. De af bestyrelsen foreslåede takster for 2018 er herefter gældende med følgende beløb:
a/c varme: Pris pr. mwh kr. 605,-
Arealafgift: Kr. 12,- pr. m2 bolig
Driftsbidrag kr. 3.800,- årligt pr. bolig.

8. Valg til bestyrelsen:

Valg af formand: Da Thomas Beth fraflytter opstillede bestyrelsesmedlemmet Kaj Ulriksen, der blev valgt for en 2 årig periode.

Som bestyrelsesmedlemmer genvalgte Ib Juul Nielsen og Peter Vinther. Som nyt medlem valgte Mogens Hansen.

Som suppleanter for 1 år valgte ejer af nr. 101, Anne Grethe Ørbekker og ejer af nr. 407, Linda Skytte.

9. Valg af 3 repræsentanter til fjernvarmeværkets repræsentantskab.

Vælges kun i ulige år.

10. Valg af revisor: GLB Revision blev genvalgt.

11 Eventuelt:

Fra generalforsamlingen i 2017 gentages:

Som nævnt havde bestyrelsen til generalforsamlingen udarbejdet et power point oplæg med tips og gode råd om varmeanlæggets forskellige komponenter. Komponenter som kan være over 20 år gamle og måske kan kræve en udskiftning fordi levetiden er udløbet.

Specielt om varmt brugsvand forklarede formanden at reguleringsventilen (RAVI føler) kan være defekt og kortslutter vandstrømmen. Hvilket betyder

at varmt vand sendes retur uden afkøling. Dårlig afkøling betyder større omkostninger overfor fjernvarmeværket, beboeren selv har et større unødvendigt forbrug og omkostninger. Kendetegnet på en mulig defekt ventil er en afkøling på under 10 grader eller meget stort vandforbrug.

Om trykdifferensregulatoren oplyste formanden at en defekt ventil betyder at vandtilløbet i huset/lejligheden ikke kan justeres. Hvilket der kan være behov for om sommer og vinter.

Om motorventilen (den røde og sorte) oplystes at den muligvis er defekt efter 20 år funktionsdygtighed. Om en udskiftning eller en mindre vedligeholdelse er nødvendig kan undersøges af en VVS'er. Såfremt beboeren ønsker automatisk varmestyring er det yderst vigtigt at motorventil og "Honeywell" i stuen fungerer optimalt. (Formand har fjernet motorventil samt Honeywell, da han ønsker at styrer alt manuelt).

Om snavssamleren oplystes, at man skal huse at rense denne mindst 1 gang årligt.

En del af udgifterne til boligens vedligeholdelse ville være dækket af håndværkerfradrag.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand:	Kaj Ulriksen	Grønnegården 209,
Medlem:	Ib Juul Nielsen	Grønnegården 216,
Medlem:	Peter Vinther	Grønnegården 120,
Medlem:	Kim Refsager	Grønnegården 644A,
Medlem:	Mogens Hansen	Grønnegården 116,
Suppleanter:	Anne-Grethe Ørbekker	Grønnegården 101,
	Linda Skytte	Grønnegården 407.

Generalforsamlingen sluttet.

Som dirigent:

B. Vagnhøll

Som referent: