

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Mandag d. 26. oktober 2020 kl. 18:00

Generalforsamlingen afholdes på parkeringspladsen foran blok 9.

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent
 2. Fremlæggelse af revideret årsregnskab for 2019 til godkendelse. Tidligere udsendt. Se side 4
 3. Forelæggelse af budget for 2020 til godkendelse. Vedlagt, 2 versioner. Se side 2
-

På grund af restriktionerne ved forsamling (max 50 personer), som ikke kan forventes fjernet i indværende år, ønsker bestyrelsen denne ekstraordinære generalforsamling afholdt for at få godkendt et arbejdsbudget, så almindelig vedligeholdelse kan igangsættes.

For at forsøge at holde deltagertallet under 50 anbefaler bestyrelsen:

- ◆ at der afgives stemme via fuldmagt til bestyrelsen eller anden fremmødt
- ◆ at kun én møder op fra hver lejlighed

Det forventes at forsamlingen bliver kortvarig og der vil derfor ikke blive opstillet stole.

Bestyrelsen er til rådighed for spørgsmål søndag d. 11/10-2020 kl. 12:00-14:00 i på varmemesterkontoret, Dalstrøget 70. Kld.

Om bestyrelsens forslag til budget for 2020

Ved udarbejdelsen af budgettet for 2020 var der i bestyrelsen flertal for at give mulighed for at honorere evt. ekstraordinært stort tidsforbrug til medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen har naturligvis taget generalforsamlingens beslutning om ikke i selve vedtægterne at inkludere et fast bestyrelshonorar for det normale bestyrelsesarbejde; men ønsker dog at kunne kompensere for det lejlighedsvis store arbejde, der udføres af enkelte medlemmer.

Derfor blev der i budgettet for 2020 indført en post til dette på 100.000,-.

Dette budget er det af bestyrelsen foreslåede budget.

Der er på nuværende tidspunkt ikke diskuteret nærmere hvilke kriterier, der skal anvendes ang. tilde-
ling fra posten. Der er heller ikke på nuværende tidspunkt uddelt nogen compensation.

Dersom generalforsamlingen ikke kan acceptere denne post i budgettet, flyttes det budgetterede beløb i stedet til reserven, som så bliver på kr. 892.000,-. Dette budget omtales som Alternativt bud-
get.

Dersom det foreslåede budget godkendes ved afstemning bortfalder det alternative budget.

Kommentarer til budgettet.

Det forelagte budget er et konservativt budget i den forstand, at der ikke er større, nye udgifter i for-
hold til tidligere år. Budgetposterne er generelt baseret på afholdte udgifter i 2019; medmindre der
har været en forventning om ændringer. Et par enkelte poster skal her fremhæves

Driftsbidrag	Fællesudgifterne+YouSee er reelt uændrede på 300 kr/m ² ; men da YouSee fremover betales direkte af beboeren og ikke over fællesudgifterne, kan bud- getposten for 2020 ikke direkte sammenlignes med posten for 2019.
Hybridnet	Betalingen til YouSee for TV er allerede opkrævet for de to første kvartaler i 2020, mens den de to sidste kvartaler opkræves direkte hos beboeren.
Viceværtsservice	Restejer har opsagt aftalen om at lade ejerforeningens varmemester servicere lejerne. Lejerne serviceres nu af Deas og ikke af varmemesterkontoret.
Elevatorer	Der var afsat 50.000 til mindre, løbende vedligeholdelse; men det viste sig at være mere optimalt at foretage en større renovering. Dette punkt behandles på ekstraordinær generalforsamling d. 19/10/2020.
Asfalt	De planlagte arbejder blev ikke udført i 2019, og budgetposten er derfor over- ført til 2020 og øget med 33% så der er budget til det hele.
Belysning	Der er sat flere penge af end tidligere for at kunne opsætte nye mere energi- venlig belysning op i opgangene. Der var i 2019 budgetteret med 100.000, men arbejdet blev ikke sat i gang i 2019.

Ejerforeningen Nordre Munkegård

Den 2. oktober 2020

Reserve/forprojekt	Der er i det fremlagte et budget et overskud på 792.000. En del af dette forventes at dække de indledende stadier af den planlagte altanrenovering ved blok 1 og 2.
Nortec	Nortec er firmaet der står for fællesvaskeriet i bebyggelsen. Nortec betaler ikke for vand eller leje af rum men betaler istedet en mindre andel af brugerbetalingen.

Om det reviderede regnskab for 2019

Det reviderede regnskab for 2019 er tidligere udsendt til alle ejere.

Ved vores normale generalforsamlinger har det været gennemgået af vores revisor, og der har også været mulighed for at stille spørgsmål.

Ved den ekstraordinære generalforsamling i år, vil revisor ikke være til stede. For at holde forsamlingen så kort som mulig, anbefales det at ejere, som har spørgsmål til regnskabet, sender dem til bestyrelsen, som vil besvare dem.

Der har siden udsendelsen af regnskabet været enkelte mails med spørgsmål til bestyrelsen, som er besvaret direkte og evt. medtaget nedenstående.

Bestyrelsens noter til regnskabet

Side 9 Resultatopgørelsen

Tilbagebetaling Novafos	Dækker over tilbagebetaling af tilslutningsbidrag til det kommunale afløbssystem. Der kommer ikke yderligere tilbagebetalinger.
Forlig (dørsag)	Endelig afregning af det forlig, der blev indgået med Adserball & Knudsen, angående de mange fejl på dørene i de høje blokke.

Side 10 Balance - Aktiver

	Der er for nogle konti store periodiseringsforskelle, hvor udgifter er afholdt men endnu ikke indbetalt af ejerne
Tilgodehavender, reovering	Dækker over fælleslån til reoveringen af tage og vinduer

Side 11 Balance - Passiver

Mellemregning med ejere	Dette er ejenkapitalen
-------------------------	------------------------

Generelt

Årets resultat for 2019 er et overskud på	2.274.676,- kr
der sammen med tidligere års overskud på	4.731.224,- kr
giver en ejenkapital per 31-dec-2019 på	7.005.900,- kr

Fuldmagt 1

Ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2020

Godkendelse af revideret årsregnskab 2019

Undertegnede

Navn: _____

Adresse: _____

giver hermed fuldmagt til _____

til at give møde og stemme på mine vegne på den ekstraordinære generalforsamling d 26/10/2020.

Jeg stemmer	Ja	<input type="checkbox"/>
	Nej	<input type="checkbox"/>
	Blank	<input type="checkbox"/>

til at godkende det af bestyrelsen fremlagte reviderede årsregnskab.

Fuldmagten kan eventuelt sendes til turley@advokatpt.dk eller afleveres i postkasse ved varmemesterkontoret, Dalstrøget 70 kld.

Fuldmagt 2

Ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2020

Godkendelse af bestyrelsens fremlagte budget for 2020. Med bestyrelsesvederlag

Undertegnede

Navn: _____

Adresse: _____

giver hermed fuldmagt til _____

til at give møde og stemme på mine vegne på den ekstraordinære generalforsamling d 26/10/2020.

Jeg stemmer	Ja	<input type="checkbox"/>
	Nej	<input type="checkbox"/>
	Blank	<input type="checkbox"/>

til at godkende det af bestyrelsen foreslåede budget for 2020 - med bestyrelsesvederlag.

Fuldmagten kan eventuelt sendes til turley@advokatpt.dk eller afleveres i postkasse ved varmemesterkontoret, Dalstrøget 70 kld.

Fuldmagt 3

Ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2020

Godkendelse af bestyrelsens alternative budget for 2020. Uden bestyrelsesvederlag

Undertegnede

Navn: _____

Adresse: _____

giver hermed fuldmagt til _____

til at give møde og stemme på mine vegne på den ekstraordinære generalforsamling d 26/10/2020.

Jeg stemmer	Ja	<input type="checkbox"/>
	Nej	<input type="checkbox"/>
	Blank	<input type="checkbox"/>

til at godkende det af bestyrelsen fremlagte alternative budget for 2020 - uden bestyrelsesvederlag.

Fuldmagten kan eventuelt sendes til turley@advokatpt.dk eller afleveres i postkasse ved varmemesterkontoret, Dalstrøget 70 kld.

	2019	2020	
Driftsbidrag	10.830.000	10.355.000	
Leje, kældre	251.000	320.000	
Leje, antenneplads	114.000	110.000	
Driftsbidrag	11.195.000		10.785.000
Hundeafgift	9.000	9.000	
Viceværtsservice mv.	20.000	0	
Nortec	0	12.000	
Øvrige indtægter	29.000		21.000
Indtægter i alt	11.224.000		10.806.000
Vand	1.890.000	1.600.000	
El	300.000	300.000	
Gas	50.000	40.000	
Hybridnet	800.000	475.000	
Elevatorer	0	50.000	
Forsikringer, m.m.	400.000	400.000	
Personale	1.750.000	1.950.000	
Renholdelse	1.500.000	1.200.000	
Reparation og vedligeholdelse	1.500.000	1.500.000	
Ordinær drift	8.190.000		7.515.000
Asfalt	600.000	800.000	
Legepladser	10.000	10.000	
Grønne områder	100.000	150.000	
Belysning	100.000	250.000	
Nyanskaffelser	350.000	100.000	
Anlæg og planlagt vedligehold	1.160.000		1.310.000
Administrationshonorar	750.000	562.000	
Advokatassistance	300.000	100.000	
Arkitekt og byggesagkyndig	500.000	200.000	
Varmeregnskab	90.000	80.000	
Bank, PBS, Multi-data, mv.	100.000	100.000	
Administrativ assistance	1.740.000		1.042.000
Mødeudgifter og generalforsamling	10.000	20.000	
→ Vederlag bestyrelse	0	100.000	
Telefongodtgørelse mv.	22.500	27.000	
Bestyrelse	32.500		147.000
Udgifter	11.122.500		10.014.000
Reserve/forprojekt til altanrenovering			792.000

Udover fællesbidrag betales kr. 482,58 i antennebidrag (yousee grundpakke) pr. tilslutning, men kun for de ejere, der er tilsluttet

	2019	2020	
Driftsbidrag	10,830,000	10,355,000	
Leje, kældre	251,000	320,000	
Leje, antenneplads	114,000	110,000	
Driftsbidrag	11,195,000		10,785,000
Hundeafgift	9,000	9,000	
Viceværtsservice mv.	20,000	0	
Nortec	0	12,000	
Øvrige indtægter	29,000		21,000
Indtægter i alt	11,224,000		10,806,000
Vand	1,890,000	1,600,000	
El	300,000	300,000	
Gas	50,000	40,000	
Hybridnet	800,000	475,000	
Elevatorer	0	50,000	
Forsikringer, m.m.	400,000	400,000	
Personale	1,750,000	1,950,000	
Renholdelse	1,500,000	1,200,000	
Reparation og vedligeholdelse	1,500,000	1,500,000	
Ordinær drift	8,190,000		7,515,000
Asfalt	600,000	800,000	
Legepladser	10,000	10,000	
Grønne områder	100,000	150,000	
Belysning	100,000	250,000	
Nyanskaffelser	350,000	100,000	
Anlæg og planlagt vedligehold	1,160,000		1,310,000
Administrationshonorar	750,000	562,000	
Advokatassistance	300,000	100,000	
Arkitekt og byggesagkyndig	500,000	200,000	
Varmeregnskab	90,000	80,000	
Bank, PBS, Multi-data, mv.	100,000	100,000	
Administrativ assistance	1,740,000		1,042,000
Mødeudgifter og generalforsamling	10,000	20,000	
→ Vederlag bestyrelse	0	0	
Telefongodtgørelse mv.	22,500	27,000	
Bestyrelse	32,500		47,000
Udgifter	11,122,500		9,914,000
Reserve/forprojekt til altanrenovering			892,000

Udover fællesbidrag betales kr. 482,58 i antennebidrag (yousee grundpakke) pr. tilslutning, men kun for de ejere, der er tilsluttet