

REFERAT

E/F Lindevang 7ez – ordinær generalforsamling

Mødested: Torstorp Skole, Torstorpvej 1, 2630 Taastrup
Mødedato: 5. oktober 2022.
Fremmødte: Der var repræsenteret 34 af foreningens 117 lejligheder, repræsenterende 2.925 af ejendommens i alt stemmeberettigede 9.876 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. 2.1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
2.2. forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2021/22 med påtegning af revisor
2.3 fremlæggelse og godkendelse af budget 2022/23
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
På valg er Preben Høyer Filstrup og Andreas Hansen
Begge har tilkendegivet, at de ikke modtager genvalg.
4. Valg af suppleanter til bestyrelsen
5. Valg af to revisorer og revisor suppleanter
6. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne
 - 6.1 Ole Hansens forslag til vedtægtsændring af § 20 stk. 9
 - 6.2 Ole Hansens forslag til sletning af vedtægts § 20 stk. 12, pkt. 1-4
 - 6.3 Bestyrelsens forslag til ny vedtægt
 - 6.4 Martin Nielsens forslag om en økonomisk og teknisk model for større vedligeholdelsesarbejder.
 - 6.5 Margit Rasmussens forslag til ændring af sikkerhedsstillelsen for dem der har altaner
 - 6.6 Margit Rasmussens forslag til lydisolering af skralderum
 - 6.7 Ann Lücks forslag til duesikring af tagrender
 - 6.8 Bestyrelsens forslag til ny husorden
 - 6.9 Bestyrelsens forslag til nyt haveregulativ
7. Eventuelt.

De fremsatte forslag under punkt 6 er vedhæftet referatet som bilag.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Jimmy Muusfeldt bød velkommen og foreslog Peter Westerdahl fra DEAS som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter dog således at forslag nr. 6.1, 6.2, 6.3 og 6.5 stillet under punkt 6 krævede kvalificeret flertal for beslutning. Da der ikke er tilstrækkeligt fremmødte vil en vedtagelse af nævnte forslag med mere end 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter antal som fordelingstal indebære, at forslagene skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling inden 4 uger, hvor de kan endeligt vedtages med 2/3 af de der afgivne stemmer opgjort efter såvel antal som fordelingstal.

2.1 Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden for bestyrelsen aflagde beretning, og oplyste at der i årets løb er trukket kabler fra de nye el-tavler til samtlige udlejningskælderrum. Dette er gjort for at sikre et bedre overblik over installationen, og samtidige få fjernet de ulovlige installationer, som er blevet lavet af privatpersoner rundt omkring. Der er nu en gruppe til hvert udlejningskælderrum, så hvis en sikring slår fra, så forbliver der tændt i alle andre rum. Det er især med tanke på de rum med fryser.

Efter den store brand i Vanløse besluttede vi i bestyrelsen at få kigget på vores el-tavler samt installationer i foreningen.

Det blev besluttet at vi skiftede alle vores tavler samt installationer på vores lofter, da der var benyttet sokler af træ, og derfor udgjorde en brandfare.

Resultatet er blevet en mere sikker installation og bedre belysning. Samtidig har vi sikret vores el-installationer for fremtiden, så vi risikerer større pludselige regninger ved skader.

Ved gennemgang af vores forening blev der fundet en del skader, som vi bliver nødt til at udbedre snarest muligt.

Der er tale om en del mureropgaver, løse fliser, løse mursten, fugning af facade efter salt skader, reparation af solbænke m.m.

Derudover trænger flere af ejerforeningens træoverflader til maling, som f.eks. dagsrenovationshus ved nummer 56 og hegnet bag blok C (nr. 68-74).

Der er blevet opsat 5 nye altaner i ejerforeningen.

Bestyrelsen har ydet et stort arbejde med at koordinere arbejdet, kontrollere at alt er udført korrekt, re-etablering mm.

På fremtidige projekter, at det vigtigt at beboerne sætter sig ind i vedtægterne, og tager ansvar for deres arbejder, samt konsekvens af deres arbejder.

Vi oplever, at der ikke altid bliver tømt af HTK renovation i dette dagrenovationshus, da der holder parkeret biler på p-pladsen med gult kryds.

Der har været dialog med Høje-Taastrup Kommune og Newsec, administrator for lejerforeningen.

Der er blevet inddraget pladsen tættest på glascontaineren, hvor der er markeret op med maling og sat en betonklods.

Der arbejdes med ejerforeningerne 7eæÆ og 7eø omkring parkeringsforholdene i området, da der er problemer med manglende pladser, og at der holder store varebiler i området.

Jf. ejerforeningernes vedtægter, må beboerne kun parkere med deres personbiler, altså ikke varebiler, lastbiler, trailere eller lignende.

Det har været på tale, om man vil indgå aftale med parkeringsvagter, hvor beboerne får parkeringstilladelser.

Alle haver er igen i år blevet gennemgået. Efter første gennemgang var der bemærkninger til 17 beboere. Efter anden gennemgang var der kun bemærkninger til 6 beboere.

Ved gennemgang af foreningen kunne det konstateres, at den ene støttemur var ved at vælte ved skråningen ved nr. 56. Det blev derfor besluttet at få fjernet hele muren og få det anlagt som en skråning som i resten af foreningen.

Jorden beholdt vi på matriklen for at spare på yderligere omkostninger til jordprøve samt bortskaffelse.

Der har været drøftet i hovedbestyrelsen omkring udskiftning af nøgle eller nøglesystem i storskraldshuset. Dette skyldes en mistanke om, at der er personer uden for vores ejerforeninger som har adgang til huset

Følgende 2 løsninger er i spil som der arbejdes videre med:

Ny systemnøgle - Samme system som i dag. Pris: ca. 25.000-30.000 kr.

Nøglebrikssystem - Kun adgang til herboende. Administreres løbende af bestyrelserne. Pris: ca. 10.000-15.000 kr.

Der er udarbejdet opdaterede vedtægter i samarbejde med DEAS jf. nyeste normalvedtægter.

Der er udarbejdet opdateret husorden, hvor der er udskilt et haveregulativ. Alle 3 dokumenter er til afstemning om vedtagelse.

Herefter efterlyste dirigenten kommentarer til den aflagte beretning.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

2.2 Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Peter Westerdahl fremlagde årsregnskabet for 2021/22. Regnskabet viste et driftsresultat på 134.297 kr. Efter kursregulering på foreningens værdipapirer, udgjorde årets resultat -347.708 kr. som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30. juni 2022 udgjorde 203.790 kr. samt hensættelser på 6.773.234 kr.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet, herunder udgiften til merarbejde. Der blev redegjort for, at det var arbejde som var udført af bestyrelsesmedlemmer i stedet for at rekvirere håndværkere.

Der blev spurgt til foreningens værdipapirbeholdning på baggrund af den bogførte kursregulering. Bestyrelsesformanden kunne oplyse at han ikke var klar over hvordan depotet var sammensat, men at bestyrelsen vil konsultere foreningens bankrådgiver for at sikre at pengene anbringes bedst muligt.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3.3 Fremlæggelse og godkendelse af budget.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022/23. Stigningen i fællesudgifterne skyldes at det først er nu at sidste års stigning slår fuldt igennem. Den månedlige opkrævning er uændret.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen, herunder at man ikke forstod hvorfor der ikke blev reguleret på fællesudgifterne med baggrund i den tid vi er i, men høj inflation.

8 medlemmer tilkendegav at ville stemme imod budgettet, hvorefter dirigenten konkluderede at det var godkendt med overvældende flertal.

Det fremlagte budget for 2022/23 blev godkendt som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET	REGNSKAB
		01-07-2022	01-07-2021
		30-06-2023	30-06-2022
INDTÆGTER			
Aconto E/F-bidrag		1.600.000	1.439.998
Øvrige indtægter	1	102.000	78.273
Renteindtægter	2	20.000	25.623
INDTÆGTER I ALT		1.722.000	1.543.894
UDGIFTER			
Forbrugsafgifter	3	327.000	317.273
Forsikringer og abonnementer	4	135.500	142.538
Ejendomsdrift	5	491.000	496.803
Administrationshonorar, DEAS A/S		96.000	61.281
Øvrige administrationsomkostninger	6	276.000	159.582
Løbende vedligeholdelse		380.500	211.854
Renteudgifter	7	16.000	20.266
UDGIFTER I ALT		1.722.000	1.409.597
DRIFTSRESULTAT		0	134.297

3. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Preben Høyer Filstrup og Andreas Hansen var på valg. Begge tilkendegav ikke at modtage genvalg.

Dirigenten efterlyste kandidater til bestyrelsen. Efter en periode meddelte Jonas Hansen fra nr. 68, 2. tv. at han kandiderede til bestyrelsen og modtog nyvalg. Der var ikke yderligere kandidater.

Der var nyvalg til følgende:

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Jimmy Muusfeldt, ejer af Lindevangshusene 74, 2. th. (formand)	(på valg i 2023)
Benjamin Arbirk, ejer af Lindevangshusene 66, 2. mf.	(på valg i 2023)
Jonas Hansen, ejer af Lindevangshusene 68, 2. tv.	(på valg i 2024)

4. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der var nyvalg til følgende:

Flemming Pedersen ejer af Lindevangshusene 52, 2. th.	(på valg i 2023)
---	------------------

5. Valg af 2 revisorer og revisorsuppleanter

Der var genvalg til Jørgen Flindt Laursen og nyvalg til Pia Austen

6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Da der var flere forslag om ændring af foreningens vedtægt, herunder bestyrelsens forslag om en ny vedtægt, besluttede dirigenten at behandle bestyrelsens forslag først.

6.3 Bestyrelsens forslag til ny vedtægt

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal. Bestyrelsen motiverede sit forslag:

Forrige sommer trådte den nye ejerlejlighedslov i kraft og med den fulgte en ny normalvedtægt for ejerforeninger.

Denne normalvedtægt er anderledes end den forrige, da den nye normalvedtægt bestemmer at skulle gælde for alle eksisterende ejerforeninger fra den 1. januar 2022, selv om foreningen allerede har sin egen tinglyste vedtægt.

Det nye princip er, at normalvedtægten fra 1. januar 2022 bliver deklaratorisk for alle ejerforeninger og det betyder, at alle emner som ikke er behandlet eller emner som ikke er behandlet præcist nok, må vige for den nye normalvedtægt. Hertil kommer, at der er bestemmelser i den nye normalvedtægt som er en ordret gengivelse af nye bestemmelser i ejerlejlighedsloven og på den måde, vil disse bestemmelser altid gælde i alle ejerforeninger uanset hvad man har skrevet i sin egen vedtægt. Det er for eksempel de nye sanktioner, generalklausulen og udlejerbeføjelser.

Hvis man ikke inden den 1. januar 2022 har taget stilling til sine nuværende vedtægter og "spejlet" dem op mod den nye normalvedtægt vil det betyde, at hver gang der skal foretages en vurdering eller træffes en beslutning eller indkaldes til et møde, skal man granske helt ned i mindste detalje om man nu også handler i overensstemmelse med den nye normalvedtægt (og ejerlejlighedslov) eller om man har tilstrækkeligt præcise egne bestemmelser som kan anvendes i stedet for normalvedtægten.

Med disse nye principper og regler har bestyrelsen vurderet det som nødvendigt at få opdateret foreningens vedtægter. Forslaget til en ny vedtægt er netop med et indhold hvor enkelte særlige bestemmelser i vores nuværende vedtægt er flettet ind og nye formuleringer er udarbejdet og hvor man samtidig på overskuelig måde kan se, hvilke vedtægtsbestemmelser på hvilke områder som skal anvendes.

Vedtages de med kvalificeret flertal på generalforsamlingen vil de gælde for tiden efter denne dog betinget af, at de umiddelbart efter anmeldes til tinglysning. Ved vedtagelsen bemyndiges bestyrelsen til at foretage enkelte eventuelt nødvendige redaktionelle ændringer for opfyldelse af tinglysningsdommerens eventuelle forlangender herom og samtidig ved anmeldelsen, at begære de nuværende vedtægter afløst.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til det fremsatte forslag.

Det var enkelte kommentarer til §§ 14-15.

Som følge af at § 14 er blevet ændret i forhold til Normalvedtægten, så der ikke er direkte valg til formandsposten, mangler der nogle konsekvensrettelser.

I § 14 2. linje slettes ordet "*formand*". I § 15 stk. 2 slettes ordene "*herunder formanden*".

Med disse ændringer, som det gangbare forinden den ekstraordinære generalforsamling vil blive undersøgt juridisk om det giver tinglysningsmæssige udfordringer, blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	32 ejere svarende til 2.835 fordelingstal.
Imod stemte:	2 ejere svarende til 196 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 medlemmer.

Forslaget var dermed foreløbig vedtaget, og skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling inden 4 uger.

6.1 Ole Hansens forslag til vedtægtsændring af § 32 stk. 8

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal. Forslagsstiller motiverede sit forslag. Bestyrelsen kunne tilslutte sig forslaget, idet altanejere dermed ligestilles med havebrugere.

Da ingen tilkendegav at ville stemme imod forslaget, konstaterede dirigenten at dette var enstemmig vedtaget, og skal behandles på en ny generalforsamling inden 4 uger, for endelig vedtagelse.

6.2 Ole Hansens forslag til vedtægtsændring af § 12 stk. 1-4

Som følge af vedtagelsen af den nye vedtægt har forslaget ikke længere relevans.

Forslagsstilleren trak derfor forslaget tilbage.

6.4 Martin Nielsens forslag om en økonomisk/teknisk model for større vedligeholdelse.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslagsstilleren redegjorde for, at der efter hans opfattelse ikke var udvist rettidig omhu med at etablere en kapital til de større vedligeholdelsesopgaver. Med den nye vedtægt baseret på normalvedtægten er bestyrelsen forpligtet til at lade udarbejde en vedligeholdelsesplan med tilhørende vedligeholdelsesbudget.

Efter en længere debat, bl.a. om en generalforsamling kan beordre bestyrelsen til bestemte opgaver eller opfordre dertil, tilkendegav bestyrelsen, at den vil iværksætte en vedligeholdelsesplan med tilhørende budgetoversigt som vil blive stillet til medlemmernes kendskab senest den 30. juni 2023.

6.5 Margit Rasmussens forslag til ændring af sikkerhedsstillelsen for dem der har altaner.

Som følge af vedtagelsen af den nye vedtægt har forslaget ikke længere relevans.

Forslagsstilleren trak derfor forslaget tilbage.

6.6 Margit Rasmussens forslag om lydisolering af skralderum.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslagsstiller redegjorde for sit forslag og fortalte om de støjgener der opleves.

Bestyrelsen oplyste at den vil se på en løsning.

6.7 Linda Lücks forslag om duesikring af nedløbsrør.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslagsstilleren redegjorde for de gener duerne i tagrenderne medfører. Det blev samtidig oplyst, at der er hul i tagrenden.

Bestyrelsen tilkendegav, at den vil se på problemet og løsningsmuligheder.

6.8 Bestyrelsens forslag til ny husorden.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår simpelt flertal, altså flertal fra mindst 1/2 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Der var en debat om forslagens bestemmelser om husdyr, da det fremgår at det kun er tilladt at holde en hund eller en kat. Det blev foreslået at det skal være tilladt at holde husdyr i mindre omfang, så længe de ikke er til gene.

Med denne ændring blev forslaget til husorden enstemmigt vedtaget.

6.9 Bestyrelsens forslag til nyt haveregulativ

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår simpelt flertal, altså flertal fra mindst 1/2 af de afgivne stemmer efter fordelingstal. Forslagsstiller motiverede sit forslag.

Det blev anført at regulativet var meget detaljereguleret. Forslaget er udarbejdet så der er stor lighed med bestemmelserne hos nabobebyggelserne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Dirigenten konstaterede at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

7. Eventuelt

Følgende emner blev debatteret:

Hoveddørene smækker hårdt.

Skralderum ved nr. 68: Lyset slukker for hurtigt.

Det er glat på cykelrampe til kælder. Den trænger muligvis til algebehandling.

Manglende sol i haverne trods beskæring.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:00.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.