
Referat af Ordinær Generalforsamling 2018 for Ejerforeningen Lindevang 7EZ

Formanden bød velkommen til dette års generalforsamling 2018, som blev afholdt den 24. oktober 2018 kl. 19.00 på Borgerskolen Indgang C2, 2630 Tåstrup.

1. Valg af dirigent

Indledningsvist blev det forelagt, at der skulle vælges en dirigent for mødet, og der blev foreslået, at det var Anders fra bestyrelsen hvis ingen andre ønskede at varetage denne opgave. Dette blev accepteret af de fremmødte.

Indkaldelse til dette års generalforsamling var den 8. oktober 2018 via opslag i opgangene og opslag på ejerforeningens hjemmeside. Alle fremmødte var enige om, at der var indkaldt rettidigt iht. vedtægter, og at generalforsamlingen kunne afholdes som planlagt.

2. Aflæggelse af årsberetningen, regnskab og budget

Årsberetningen blev gennemgået punkt for punkt, og i det følgende er dette kort kommenteret, da der ellers henvises til den udarbejdede årsberetning.

Det første der blev fremlagt var brud på centralevarmerør mellem nr. 58 og 50. Dette brud var i vinterperioden 2018, og gav lidt forstyrrelser i levering af varme i den periode. Bestyrelsen lavede internt en vagtordning, således at der flere gange i døgnet blev fyldt vand på indtil der blev sat midlertidig "klemme" på det rør, der var utæt.

Det blev besluttet at skifte samtlige rør mellem nr. 58 og 50 som bestod af centralvarme frem og retur samt varmt brugsvand. I den forbindelse blev der også etableret tomrør til fremtidig brug, f.eks. i forbindelse med el, internet mv.

Der var ikke budgetlagt med udskiftning af rørene, og regningen er ikke betalt endnu. Udgiften vil indgå i det kommende regnskabsår, hvor budgettet er korrigeret tilsvarende.

I forbindelse med opstart af varmesæsonen efteråret 2018 var der en del udfordringer, da der grundet udskiftning af rør var en del luft i systemet. Dette gjorde, at man kunne opleve at der ikke var varme på radiatorerne, og at beboerne skulle sikre at deres egne radiators blev udluftet. Bestyrelsen har således måtte bruge en del tid på dette, og hvis nogen stadig havde problemer så kan de rette henvendelse via ejerforeningens mailadresse.

I forhold til skærpede krav fra fjernvarmeforsyningen iht. returkøling, så er der blevet justeret på centralvarmeanlægget, således at ekstra straf betalig kan undgås. Dette er opnået ved at korrige pumpetryk og justere fremløbstemperaturen. Det ser således ud til at vi også kan leve op til næste års krav iht. returkøling.

Der har været en meget sen regnskabsaflæggelse af varme og vandforbruget, hvilket skyldes at der har været en del udestående iht. de installationer, der er foretaget. Vi forventer at den kommende regnskabsaflæggelse vil forløbe som planlagt og at regnskabet vil være udmeldt primo 2. kvartal 2019.

Der har været indkøbt en del materiel i foreningen, herunder ny græsslåmaskine, hækkeklipper, buskrydder mv. Nogle af udgifterne vil indgå i det kommende regnskabsår. Der var enkelt beboer der spurgte ind til gårdmanden og rammerne der var sat for ham, men det blev kommenteret at gårdmanden ikke drøftes i fælles fora som en GF er.

Der har været en lang proces med at få identificeret vandproblemer i kælderens nr. 74. Fokus var på at drænet ikke fungerede som forventet. For at afklare dette har der været søgt efter dræninspektionsbrønde langs blokken, men det var ikke muligt at identificere nogle. Der blev etableret brønde på øst og vest siden af gavlen nr. 74, således at det var muligt at udføre tv-inspektion. Det viste sig at dette ikke var muligt, da drænen var tilstoppet med rødder. Derefter blev der etableret inspektionsbrønd i haven nr. 70. Det viste sig ved tv-inspektion, at der var en drænforskydning 10 meter mod nord. Det blev så besluttet at skifte drænen langs gavlen nr. 74 og ned til forskydning på havesiden. Udgiften til hele denne proces har løbet op i ca. Kr. 367.000, som der ikke var budgetteret med. Dette er indlagt i næste års budget, og stigningen i fællesudgifterne afspejler, at der gennem de næste år skal være dækning for dette dræn, således at den eksisterende egenkapital ikke mindskes, da denne er afsat til tag, vandrør og faldstammer.

De ikke forventede udgifter til drænen har været årsagen til at udskiftning af kælderdøre i gavlene har været sat på hold, selv om det på forrige års GF blev besluttet at de skulle skiftes.

I ejerforeningens vaskeri gik den ene tørretumbler i stykket og der blev bevidst afventet med indkøb af ny, da vaskeriet generelt set har været brugt mindre gennem de sidste mange år. Der var dog diverse henvendelser om at der var brug at den blev udskiftet, da denne jo også bruges af beboere som har egen vaskemaskiner og så bruger tørretumblerne til at tørre deres tøj. Der er således installeret en ny tørretumbler, således at der igen er 2 styk i vaskeriet.

Et andet større projekt som har været besluttet i årets løb er udskiftning af asfalt mellem nr. 66 og 68. Årsagen til dette var, at den anden ejerforening, desuagtet om vores ejerforening ville gå med i projektet, ville udskifte deres del af asfalten, hvilket ville være deres parkeringspladser og halvdelen af vejen. En fælles løsning ville være at foretrække både grundet ensartethed, men også at det ville være væsentlig billigere at gøre det nu frem for at vente til at den underliggende asfalt også skulle skiftes. Vi kunne således nøjes med at skifte slidlaget, hvilket var udgiftsmæssigt langt under, hvis bærelaget også skulle skiftes. Projektet har været drøftet i Hovedbestyrelsesregi, hvor der var enighed om at asfalten stod for udskiftning.

Der er stadig fokus på at få sparet op iht. tag, faldstammer og vandrør. Planen følges, men når ekstraordinære udgifter til drøn og asfalt opstår, så tages højde for dette ved at hæve fællesudgifterne en smule således at det over nogle år er dækket af ekstra indtægter i form af fællesudgifter.

Sommerne 2018 har været ekstra ordinær ved at den har været historisk varm og tør, hvilket tydeligt kunne ses på buske, træer og græsplæne. Tørken gjorde også at der ikke i år var noget grillarrangement, da der var forbud mod brug af grill.

Som det er bemærket, så har yousee varslet prisstigninger, og det er måske på tide at se på alternativer. Det blev nævnt at "Brøndby antenneforening" var en antænnesammenslutning, der via deres størrelse havde forhandlet attraktive priser for tv via yousee. Dette undersøges nærmere i det kommende år.

I det kommende år bliver legepladsen fjernet, og den vil ikke blive erstattet med en tilsvarende. Der vil blive etableret nogle mindre legeredskaber og noget af grusarealet vil nok blive mindsket.

Stigning af fællesudgifterne på 13% blev vedtaget, dog var der 5 der stemte mod ud af i alt 20 fremmødte.

Der var utilfredshed fra en beboers side iht. håndtering af en forsikrings sag. Beboeren fremførte synspunkter kunne en bekræftes fra bestyrelsens side, men bestyrelsen bad om fuldmagt fra beboeren, således at fremførte synspunkter kunne undersøges. Bestyrelsen var orienteret inden GF og havde haft dialog med forsikringen, og på denne baggrund kunne man referer til, at der ikke var overensstemmelse med beboerens synspunkter.

Historisk set har sikringsrum fra tid til anden været brugt til midlertidig opbevaring, hvilket enkel beboer spurgte ind til. Det pågældende rum der blev refereret til vil blive ryddet, således at det står tomt.

Efter fremlæggelse af årsberetningen blev foreningsregnskab og budget gennemgået. Som det fremgår af budgettet, så vil der blive et større underskud i det kommende år, hvilket skyldes udgifterne til dræn, centralvarmerør mellem nr. 58 og 50, samt udskiftning af asfalt. Der er taget højde for dette ved stigningen i fællesudgifterne, således at der igen efter næste års regnskab bliver et forventet overskud, der netop skal bruges på tag, faldstammer og vandrør.

Efter drøftelse blev Årsberetning, Regnskab og Budget godkendt.

3. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Jørgen Laursen stillede op til genvalg og blev valgt for de næste 2 år.

På den 5. bestyrelsespost blev Preben Filstrup valgt for de næste 2 år.

4. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der blev ikke valgt supleanter til bestyrelsen

5. Valg af revisorer

Ingen på valg

6. Valg af 2 revisorsuppleanter

Ingen blev valgt

7. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne

Det blev fremlagt at beboer i nr 68 grundet gangbesvær ønskede et ekstra trappetrin fra havesiden ned til parkeringspladsen. Preben Filstrup ville godt stå for etablering af dette, såfremt de beskedne materialer blev købt ind. Dette blev accepteret.

Der blev ikke besluttet noget omkring selvrisko i forbindelse med visse typer af forsikringsskader. Det kunne drøftes videre i bestyrelsesregi.

8. Eventuelt

Der var ikke noget oppe under eventuelt.

Bestyrelsen Lindevnag 7EZ

Henrik Mann
Formand

Jørgen Laursen
Kasserer

Martin Nielsen
Drift

Anders Hansen
Sekretær