
Referat iht. Ordinær generalforsamling 2016

Formanden bød velkommen til dette års generalforsamling 2016, som blev afholdt den 25. oktober 2016 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 spurgt om nogle ønskede dette. Da ingen af de fremmødte ønskede at være dirigent under dette års generalforsamling, så blev det foreslået at formanden Henrik Mann varetog denne rolle, hvilket blev vedtaget.

Indkaldelse til dette års General Forsamling var den 10. oktober 2016 via opslag i opgangene og opslag på ejerforeningens hjemmeside. Alle fremmødte var enige om, at der var indkaldt rettidigt iht. vedtægter, og at General Forsamlingen kunne afholdes som planlagt.

2. Aflæggelse af årsberetningen, regnskab og budget

Under gennemgang af årsberetningen skal der knyttes følgende kommentarer:

Gårdmand

Som det tidligere på året var blevet oplyst, så har der været et skift af Gårdmanden, ved at den tidligere gårdmand fratrådte sin stilling.

Dette gav udslag i, at Bestyrelsen lavede et jobopslag, som blev hængt op i diverse opgange i Lindevangshusene samt informeret om via Facebook.

Tilgangen var at hvis den initielle handling med jobopslaget ikke gav nogen relevant respons, så ville jobbet blive slået op på jobindex.

Resultatet af opgangsopslag og Facebook var at Bestyrelsen modtog 12 ansøgninger til jobbet. Efter nærmere gennemgang valgte bestyrelsen at indkalde Jan Wissendorf til jobssamtale, i og med at hans profil passede bedst til jobbet. Jan blev kort efter samtalen tilbudt jobbet og var interesseret. Jan startede således i foråret 2016 og har tidligere arbejdet som Gartner, hvilket ud fra bestyrelsens betragtning var positivt.

Bestyrelsen har haft et godt samarbejde med Jan, og som eksempel på hans gode indsats har været den seneste fældning af den nordlige trægruppe.

Den kontraktuelle ansættelse er anderledes denne gang i forhold til tidligere, ved at der er kortere opsigelsesvarsel fra ejerforeningens side, og der er nedsat arbejdstid i vinterperioden, således at arbejdstiden er 4 dage pr. uge istedet for 5 dage pr. uge.

Retssag iht. ødelagt dør

Sagen omkring den ødelagte dør, og hvem der skulle erstatte den, blev endeligt afsluttet i det forgangne år.

Sagen blev som sagt anket fra byretten til landsretten af ejerforeningen.

Det viste sig at byrettens dom blev omstødt, og dommen blev at ejeren af lejligheden var erstatningspligtig. Mellemværende er nu afregnet og sagen afsluttet.

Tagrender

Tagrenderne er blevet rensset, men det har vist sig, at der er yderligere huller som vil blive repareret.

Kældre

Der har været 2 udfordringer iht. vand i kældrene. Det ene har været i relation til kloakken i kælderen for opgang 74. Det viste sig her, at årsagen var forskydninger i kloakrørene, med det til følge at det har været nødvendigt at etablere nye beton kloakrør under kældergulvet og ud til kloakken.

Det andet problem har været i forbindelse med kælderrum, hvor grundvandspumpe er placeret mellem opgang 64 og 62. Der er tvivl om hvad årsagen er, så kloakfirma rådspørges om dette.

Elektroniske vand og varmemålere

Tiden nærmer sig, hvor der foretages udskiftning til elektroniske fjernaflæste målere for radiatorer og brugsvand.

Der vil som tidligere år blive aflæst i december måned af Brunata for at få opgjort forbruget for året 2016. Derefter vil der blive påmonteret målere via firmaet Ista, som vil være den nye leverandør fremadrettet. Det forventes at Ista vil udskifte målerne i løbet af Januar / Februar 2017.

De 2 tilbud fra henholdsvis Brunta og Ista var stort set ens rent prismæssigt, så valget på Ista er en tro på, at der fra denne leverandør kan leveres en service, der er højere end fra Brunta.

Betaling for målerne vil blive opkrævet over 12 måneder, dog vil de lejligheder der har en løsning, der afviger fra standardløsningen, og dermed skulle afregnes mere, vil blive opkrævet over en længere periode. Når opkrævningerne dækker udgifterne forbundet med de nye målere vil denne ekstra ordinære opkrævning frafalde igen.

VVS og Kloak

Der er været nogle tilfælde, hvor det har været nødvendigt at få rensset / spulet faldstammen. Det overvejes fremadrettet om der skal udføres en "industri" spuling, når en faldstamme er tilstoppet for at få rensset i bund.

Det anbefales at faldstammer, som har lidt rusttærringer, forsøges repareret at beboerne selv ved at de slibes let for derefter at male dem, f.eks. med hammerlak. Dette skal ses i lyset af at faldstammerne på et tidspunkt skal udskiftes og en løsning kunne være en strømpeforring. Derved vil en udskiftet faldstamme blot være en ekstra udgift.

Dagrenovation

I løbet af året har bestyrelsen gennem en længere periode kontrolleret dagrenovationen med det som sigte at få en klarhed over om der er underkapacitet. Efter denne periode er det konkluderet, at der er kapacitet nok.

Det viser sig nemlig, at beboere gentagene gange lægger affald i dagrenovationscontainerne, som ikke skal være der. Det kan være papkasser, affald efter istandsættelse, tøj, møbler mv. Hvis man blot overholder de simple regler, der er for dagrenovation, så er der ingen problemer med den kapacitet vi har i dag. Husk at der er et storskraldshus ved Lindvangshusene 114, som skal bruges til f.eks. affald efter istandsættelse, møbler mv.

Derfor bedes ALLE sorter efter foreskrifterne.

Der er sat en presse op i de enkelte dagrenovationsrum, som kan bruges i spidsbelastningsperioder, som f.eks. Påske og Jul.

Nordlige Trægruppe

Den nordlige trægruppe er blevet fældet ved at den nye gårdmand har leveret en ihærdigt arbejdsindsats med at få dem lagt ned og kørt grenaffaldet væk.

Der vil blive etableret ny beplantning, hvor den nye gårdmand vil komme med et forslag i kraft af, at han har arbejdet som gartner i sit tidligere job.

Bestyrelsens økonomiske strategi

Der er stadig stram fokus på at få en yderligere opsparring til den kommende udskiftning af tag mv.

Ved blot en beskeden stigning pr. år, jf. årsberetningen, så er det bestyrelsens vurdering, at der vil være tilstrækkelig egenkapital til at få udskiftet tag mv. Det kræver dog, at driften ikke bliver væsentlig dyrer end i dag, og at der foretages en stram styring af økonomien, således at der kan laves en opsparring på 600.000 + pr. år.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 3 personer efter at Ole Hansen har valgt at udtræde.

Hovedbestyrelsen

I hovedbestyrelsesregi har det været drøftet at få lagt ny asfalt på parkeringspladserne. Da vi i ejerforeningen står for udskiftning af vand og varmemålere, så er det fra bestyrelsens side meddelt at asfalt på parkeringspladser først vil være en mulighed om ca. 3 år. Dette for at der ikke tages af egenkapitalen, og at der ikke skal være ekstra ordinær opkrævning sideløbende med opkrævning for vand og varmemålere.

Forbrugstal – el, vand og varme

Forbrugstallet for henholdsvis el, vand og varme ligger på sammen niveau som tidligere år.

Altaner

Det er i løbet af sommeren lykkedes at få sat 5 altaner op for dem, som var med i altanprojektet.

Som det kan ses, så er resultatet nogle meget pæne altaner, som har skabt positiv opmærksomhed flere steder fra, blandt andet nogle fra de andre ejerforeninger.

Der har ligeledes været interesse fra nyttilflyttede, hvor de ville høre, om det var muligt at få sat altan op. Det er således bestyrelsens vurdering, at der måske er nok interesserede, således at der kunne etableres en ny runde mht. opsætning af altaner, og måske så mange, at der kan opnås en god pris.

Økonomi

Der har været et samlet overskud på kr. 608.000 ialt, som er skabt via den ordinære drift og grundfondene.

Fællesudgifterne, eksklusiv afregning for vand / varmemålere (og mdr. beløb for hække for stuelejlighederne), vil for det kommende år blive:

| Lejlighedstype | Kroner pr. måned |
|----------------|------------------|
| 1-værelses | 974,49 |
| 2-værelses | 1.213,49 |
| 3-værelses | 1.424,36 |

I de ovenstående fællesudgifter er der ikke indregnet følgende stigninger, som er en tidsbegrænset betaling:

Vand- og varmemålere

| Lejlighedstype | Kroner pr. måned |
|----------------|------------------|
| 1-værelses | 152 |
| 2-værelses | 172 |
| 3-værelses | 192 |

Årsberetningen blev herefter godkendt af de fremmødte.

Regnskab og budget

Kassereren gennemgik regnskab og budget for det kommende år, og begge dele blev godkendt uden bemærkninger. Det nye budget samt opkrævninger for elektroniske målere træder i kraft januar 2017. Der henvises til udsendt Regnskab og Budget.

3. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der blev indledningsvis fremført, at det ville være godt, hvis der var nogle som var interesseret i nogle af de ledige bestyrelsesposter i og med at den eksisterende bestyrelsen over den kommende tid ville trække sig.

Preben meddelte, at han ville trække sig efter etableringen af vand og varmemålere, hvilket ville være til foråret 2017.

Da der vedtægtsmæssigt skal være min. 3 personer i bestyrelsen, så er det nødvendigt, at der som minimum skal vælges en ny til bestyrelsen. Ingen meldte sig, så det blev besluttet, at der ville blive indkaldt til en ekstra ordinær General Forsamling til foråret for at få suppleret op i bestyrelsen.

Jørgen genopstillede og blev valgt.

4. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Punkt var ikke relevant, da der ikke alle poster til bestyrelsen var besat.

5. Valg af revisorer

Ingen på valg

6. Valg af revisorsuppleanter

Ingen valgt

7. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne

Ingen forslag til behandling

8. Evt.

Der var enkelte, der spurgte ind til altanprojektet og om der var interesser for en 2. runde. Til dette blev der fra bestyrelsen svaret, at det var deres fornemmelse, at interessen var der, og opfordrede interesserede i at vedkende sig dette via ejerforeningens mail. Bestyrelsen kunne så registrere dette, og som så kunne være udgangspunkt for henvendelse til Windor som har leveret altanerne.

Det blev ytret, at der var nogen som smed brød mv. til fuglene ved gavlen 58. Bestyrelsen vil informere i opgangen om at dette ikke er acceptabelt.

En beboer gjorde opmærksom på, at der stadig var nogle huller i asfalten ud for blokken beliggende fra nr 50 til 56. Da dette areal hører til Eiland, så vil bestyrelsen kontakt ham for at anmode om udbedring af disse huller.

Bestyrelsen afsluttede herefter dette års General Forsamling.


Henrik Mann
Formand


Jørgen Laursen
Kasserer


Preben Filstrup
Næst Formand