

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1010465

Referat af ordinær generalforsamling 2020

E/F Lindevang 7 ez

beliggende Lindevangshusene 50 – 74

År 2020, den 20. oktober, kl. 18.30, afholdes ordinær generalforsamling i E/F Lindevang 7 ez, i Aulaen, Torstorp Skole i Taastrup.

Dagsorden var i henhold til indkaldelse:

Ad 1 - Valg af dirigent.

Formanden Martin Nielsen bød velkommen på bestyrelsens vegne og præsenterede medlemmerne af bestyrelsen og advokat Steen Ternstrøm, der var inviteret med. På anbefaling fra bestyrelsen blev advokat Steen Ternstrøm valgt som dirigent. Dirigenten indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Det blev konstateret, at 30 lejligheder var repræsenteret på generalforsamling, heraf 2 ved fuldmagt, ligesom 2 lejere var mødt op.

Ad 2 – Aflæggelse af årsberetning.

Formand Martin Nielsen aflagde sammen med indlæg fra Preben Filstrup og Anders Hansen en grundig og detaljeret årsberetning indeholdende de projekter, som var gennemført i årets løb, og som bestyrelsen p.t. arbejder med. Beretningen blev gennemgået via slides, som kan ses på foreningens hjemmeside. I forbindelse med afgivelse af beretningen var der enkelte spørgsmål fra de fremmødte.

Der blev spurgt til, hvorfor der ikke i forbindelse med rørprojektet var sørget for ordentlig af-dækning, idet der som bekendt var opstået en vandskade i kælderen. Martin Nielsen understregede, at forholdet er medtaget under den igangværende byggesag, og at der vil blive taget hånd om det. Pia omtalte vandskaden i sit kælderrum, hvortil det blev nævnt, at man straks efter konstateringen af vandskaden havde fjernet vandet i kælderen, men at det ikke var muligt at komme ind i de aflåste kælderrum. Dirigenten opfordrede Pia til at rette en direkte henvendelse til bestyrelsen, såfremt der var noget, som Pia ønskede, man skulle se nærmere på.

Det blev bemærket, at det stadig sker, at lamperne i opgangen tænder, blot man bevæger sig inde i lejligheden. Bestyrelsen mente, at problemet var løst, men vil se nærmere herpå.

I relation til den af bestyrelsen under beretningen varslede stigning af leje vedrørende ekstra kælderrum var der enkelte ejere, der gav udtryk for utilfredshed med, at bestyrelsen beslutter dette uden først at forelægge det for generalforsamlingen. Bestyrelsen var ikke enig i kritikken. Preben Filstrup anførte, at beboerne – i forbindelse med indgåelse af de nye lejekontrakter vedrørende de ekstra kælderrum – er gjort opmærksom på, at en stigning ville komme. Endvidere nævnte dirigenten, at orientering på generalforsamlingen netop er at betragte som en varsling, idet stigningen først træder i kraft 1.1.2021, og idet forholdet reelt er en del af det budget, som generalforsamlingen senere under dagsordenen skal tage stilling til, således at det er generalforsamlingen, der beslutter, hvad man skal gøre. De utilfredse ejere meddelte begge, at det var processen, som de var utilfredse med og ikke den omstændighed, at udgiften skulle stige.

Der blev spurgt til, om fjernet dør til kældergang bliver reetableret. Bestyrelsen nævnte, at der ikke er nogen planer herom, og at man skal være opmærksom på, at varmen fra varmecentralen nu spreder sig gennem kælderen, således at temperaturen rent faktisk er steget i pågældende kælderområde.

Anvendelse af udeområder blev drøftet, og Pia nævnte, at hun mener, at der ikke er bænke og borde nok på det store fællesområde.

Bestyrelsen sluttede af med at tilføje, at man i de kommende år ikke påtænker at lave så mange større projekter på ejendommen, da man i stedet vil koncentrere om at lægge en faktisk og økonomisk plan for de kommende års vedligeholdelse af ejendommen.

Med de nævnte spørgsmål og bemærkninger fra salen blev beretningen herefter taget til efterretning.

ad 2.A – Godkendelse af årsregskab.

Herefter gennemgik Tina Ørregaard det sammen med indkaldelsen udsendte årsregskab. Der var enkelte spørgsmål og bemærkninger fra salen. Herunder påpegede Jørgen, at der var visse fejl i regnskabet. Jørgen bl.a. påpegede, at driftsoverskuddet ikke var overført korrekt til egenkapitalen. Dirigenten takkede for Jørgen's gode bemærkninger og opfordrede til, at Jørgen grundet sit indgående kendskab til foreningens regnskabsmæssige forhold, som følge af sit tidligere arbejde i bestyrelsen, kontakter Tina, således at regnskabet kan blive helt korrekt.

Punktet om godkendelse af årsregskab blev herefter sat til afstemning, og regnskabet blev godkendt med netop den bemærkning, at Tina Ørregaard skal rette dette i relation til de af Jørgen påpegede forhold, som ved en nærmere undersøgelse viser sig at være relevante og betydningsfulde.

ad 2.B – Godkendelse af budget.

Tina Ørregaard gennemgik budgettet og besvarede de spørgsmål, der var hertil. Det blev bl.a. bemærket, at der er lagt op til uændret ordinært fællesbidrag, uændret betaling til rørfond og uændret betaling vedrørende "hæk". Der er egentlig også i budgettet lagt op til uændret betaling på kr. 168,00 vedrørende hybrid/antenne, men det blev på generalforsamlingen oplyst, at denne udgift indenfor den nærmeste fremtid vil stige til kr. 177,30 pr. lejlighed grundet varslede stigninger fra YouSee. Medlemmernes betaling for / foreningens indtægt ved udlejning af de ekstra kælderrum vil stige, hvis budgettet vedtages, jfr. den under beretningen foretagne orientering og diskussion. Vigtigst af alt var det at bemærke, at såfremt budgetoplægget vedtages, vil tagfonden stige med kr. 237,86 / kr. 323,88 / kr. 399,79 vedrørende lejligheder med fordelingstal

47 / 64 / 79. Udgifterne vedrørende de 3 fordelingstal vil således stige fra nuværende kr. 79,28/kr. 107,96/kr. 123,27 til kr. 317,13/kr. 431,84/kr. 533,05 for de respektive 3 fordelingstal. Stigningen vil ske pr. 1/1 2021. Der blev tillige henvist til forslag B under dagsordenens pkt. 5, hvilket forslag netop relaterer sig til denne stigning af tagfonden.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt med de nævnte ændringer, herunder nævnte stigninger vedrørende posterne tagfond, hybrid/antenne og leje af ekstra kælderrum.

ad 2.C – Præsentation foreløbig plan for vedligeholdelse af ejendommen og udgifterne derved.

Bestyrelsen gennemgik vedligeholdelsesrapportens skemaer med tal vedrørende de forskellige vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter samt økonomien i forbindelse hermed.

ad 3 – Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at Margit Dupont, Preben Høyer Filstrup og Henrik Mann er på valg. Henrik Mann ønskede ikke at genopstille. Margit Dupont og Preben Høyer Filstrup ønskede at genopstille til bestyrelsen, og begge blev genvalgt for en 2-årig periode.

Anders Hansen oplyste, at han gerne så sin post i bestyrelsen ændret til en suppleantpost, selvom han ikke er på valg.

Ole Hansen (70, 1. tv.) og Andreas Hansen (62, st.tv.) blev for hhv. en 1-årig og 2-årig periode valgt ind i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Martin Nielsen (68, 1. mf.) formand på valg i 2021

Preben Høyer Filstrup (68, st.th.) på valg i 2022

Margit Rasmussen (66, 1. tv.) på valg i 2022

Ole Hansen (70, 1. tv.) på valg i 2021

Andreas Hansen (62, st.tv.) på valg i 2022

Pia kritiserede, at man i indkaldelsen havde anført, at flertallet af bestyrelsen anbefaler, at Margit Rasmussen og Preben Høyer Filstrup genvælges uden at nævnte Henrik's navn.

ad 4 – Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Jørgen Lauersen (74, 1. th.) blev sidste år valgt for en 2-årig periode og på genvalg som suppleant i 2021. Som 2. suppleant valgtes herefter Anders Hansen (52, 2. mf.)

ad 5 – Valg af 2 revisorer.

Ingen af revisorerne var på valg. Solveig Hvidtfeldt (60, st.th.) og Flemming Pedersen (52, 2. th.) fortsætter som revisorer. Der blev ikke valgt nogen revisorsuppleanter.

ad 6 – Forslag fra bestyrelsen.

(I indkaldelsen er der anført 2 punkter benævnt "5", således at forslag i dette referat er benævnt som "6").

Forslag A)

Forslaget blev vedtaget samtidig med, at der blev afstemt om budget.

Forslag B)

Forslaget blev vedtaget samtidig med, at der blev afstemt om budget.

Forslag C)

Det blev præciseret, at man ikke indgår nogen aftale på nuværende tidspunkt, men arbejder videre med et oplæg til forelæggelse på næstkommende generalforsamling. Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

Forslag D)

Der blev henvist til det, der blev anført under beretningen i relation til legepladsforholdene, og det der senest er gjort i denne forbindelse. Forslaget blev sat til afstemning, og det blev besluttet, at der ikke skal gøres yderligere i forhold til legeplads, og således ikke etableres nogen ny legeplads.

ad 7 – Forslag fra medlemmerne.

Forslag E) – fra Ole Hansen (70, 1. tv.)

Forslaget blev motiveret, og dirigenten forklarede, at han har talt med forslagsstiller, og at der er en mindre ændring af ordlyden, således at den nuværende § 9 ønskes ændret til følgende:

”Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3-5 medlemmer, som konstituerer sig selv. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter er kun foreningens medlemmer eller et myndigt husstandsmedlem, som endvidere også skal have registreret og faktisk bopæl i ejerforeningen. Der kan kun vælges 1 person fra hver husstand.

Bestyrelsens medlemmer og suppleanter er på valg hvert 2. år. Genvalg kan finde sted.

Afgår et bestyrelsesmedlem i valgperioden, indtræder 1. suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Bestyrelsen vælger blandt sine medlemmer 2 medlemmer til hovedbestyrelsen jf. § 12.”

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning. Der blev registreret 2 stemmer imod, 1 stemte blankt, mens resten stemte for forslaget.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at mere end 2/3 af de fremmødte og repræsenterede stemmer på generalforsamlingen efter såvel antal som fordelingstal har stemt for forslaget. Da mindre end halvdelen af de samtlige stemmeberettigede stemmer i foreningen ikke er mødt op på generalforsamlingen, forudsætter den endelige vedtagelse af forslaget til vedtægtsændring i.h.t. vedtægts § 4, at der afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, samt at 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal på denne kommende ekstraordinære generalforsamling stemmer for forslaget.

Der vil således blive indkaldt til en ny generalforsamling indenfor kort tid. Det er muligt, at generalforsamlingen afholdes på advokat Ternstrøms kontor, således at man ikke behøver at reservere lokale. Generalforsamlingen vil vare nogle få minutter, da der blot skal tælles

stemmer op og ikke skal foretages debat af forslaget, ligesom der ikke vil kunne komme ændringsforslag på den ekstraordinære generalforsamling. Der skal alene stemmes for eller imod det samme forslag, som er blevet behandlet på nærværende generalforsamling.

ad 8 – Eventuelt.

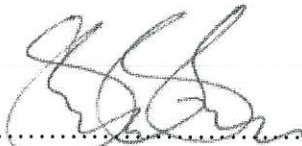
Linda gav udtryk for, at hun synes, at det ville have været passende, såfremt bestyrelsen havde videresendt det uopfordrede tilbud, som man havde fået vedrørende opsætning af altaner, ud til beboerne, da nogle beboere kunne have interesse heri. En anden beboer meddelte, at man skal huske på, at der ikke kan opsættes altaner, uden det går ind over bestyrelse og generalforsamling. Linda havde noget materiale at forevise til de ejere, som var interesserede, og dirigenten nævnte, at enhver interesseret beboer kan kontakte Linda, når generalforsamlingen slutter.

En lejer spurgte til det materiale, der udleveres i forbindelse med forbrugsregnskaber vedrørende vand og varme, og bestyrelsen understregede, at de sender alt relevant materiale til ejeren, således at det er dennes opgave at videresende det til lejer. Lejer skal således selv kontakte sin udlejer, hvis der ønskes yderligere informationer.

Pågældende lejer opfordrede endvidere til, at bestyrelsen overvejer at få opsat gelænder, som man kan støtte sig op ad ved trapperne.

Der blev spurgt til, om man fremadrettet vil have en kompostbeholder. Det blev oplyst, at dette ikke er tilfældet. Almindelig kompost skal fra 1.1.2021 håndteres som madaffald. Den kommende nye sorteringsordning i Høje Taastrup Kommune begyndende den 1.1.2021 blev herefter drøftet. Dirigenten henviste til, at man kan få masser information om sortering af affald på kommunens hjemmeside.

Da ikke yderligere ønskede ordet, blev generalforsamlingen hævet, og formanden takkede for fremmødet.


.....
Dirigent Steen Ternstrøm


.....
Formand Martin Nielsen