



Generalforsamling

Lindevang 7 EZ november 2024

Dagsorden

- 1) Bestyrelsen byder velkommen
- 2) Valg af dirigent og referent
- 3) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år., samt
 - A. Godkendelse af årsregnskabet - med påtegning af revisor.
 - B. Fremlæggelse og godkendelse af foreningens budget - De anslåede driftsudgifter i næste driftsperiode (1. juli 2023 til 30. juni 2024) for foreningen præsenteres.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 8) Eventuelt.

Dirigent og Referent

- Vi skal vælge en Dirigent og Referent.

Bestyrelsens beretning for året 2023/24

Hvad foretager vi os i bestyrelsen

- Antal mails- ca. 3200 på et år svarene til ca. 8 mails om dagen.
- Antal inkasso og fogedsager, 2 af hver slags
- Antal forsikringsager, 3 stk
- Nødreparationer – for det meste tag.
- Et vedligeholdes projekt til nogle millioner 😊
- Daglig drift
- De grønne områder (mere om det senere)
- Sikkerhedsstillelse i lejlighederne/indbetalinger til tagfonten.



Tag projektet, asbest på loftet

- Vi har fået fortaget undersøgelser af taget, som viser at der er fundet asbest flere steder på loftet.
- Det skyldes sandsynligvis den understrykning med fugemasse, der er fortaget over flere gange fra 90erne og 00erne.
- Man skal nu holde sig helt væk lofterne idet det kan være sundhedsskadeligt!

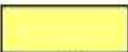





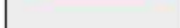
Byggeplads tegning

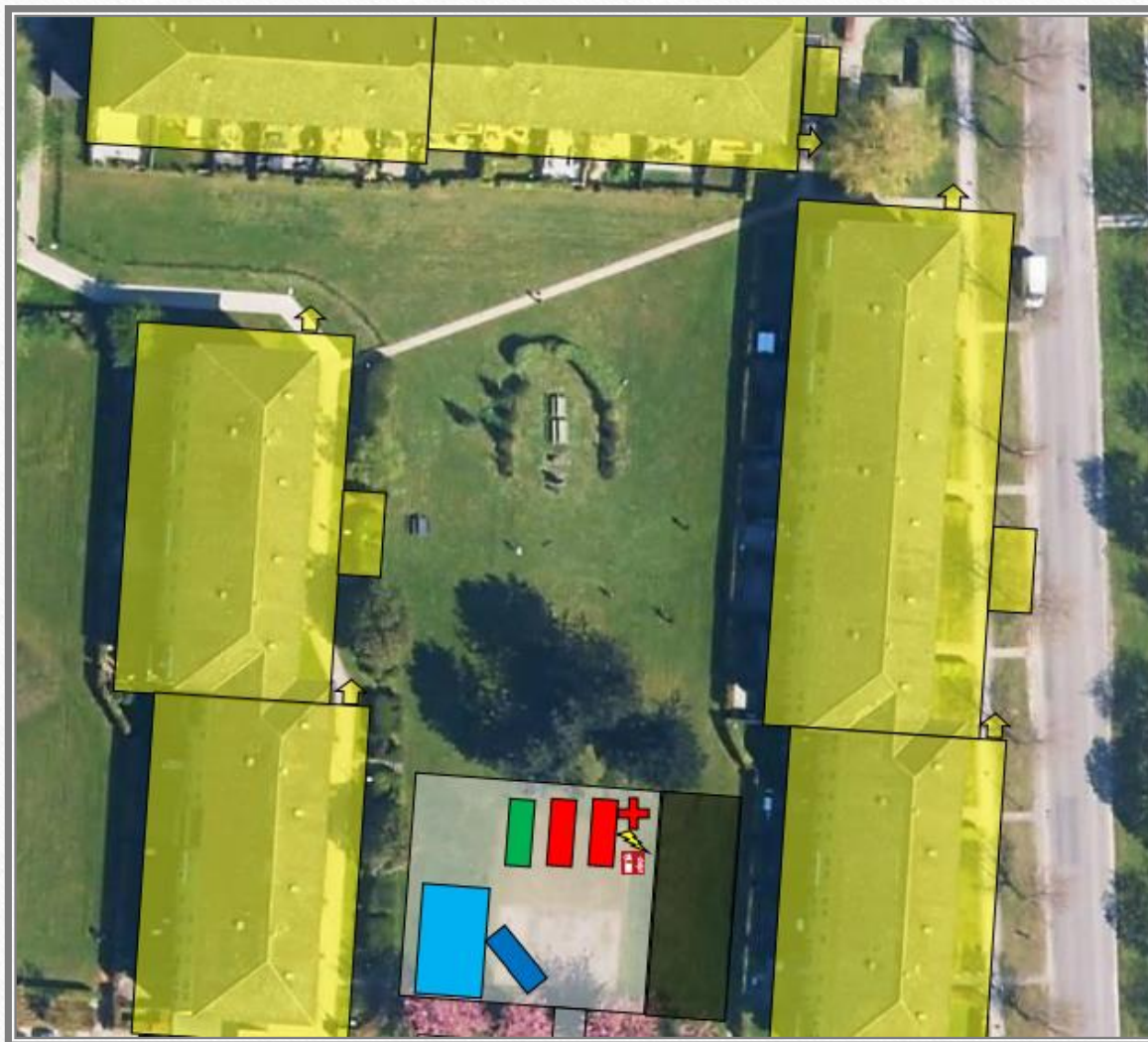
Den foreløbige plan for byggepladsen ser således ud.

Arealet til vores bio have bliver i perioden desværre inddraget.

Vi forventer at genetablere haven efter projektet er afsluttet.

Signaturforklaring:

	Stillads inkl. totaloverdækning, materialetårne og -lifte
	Flugt- og adgangsveje til og fra stillads
	Miljøvogn
	Mandskabs- og kontorvogn
	Affaldscontainer
	Materiale- og værkstedplads
	Indhegnet byggepladsareal på plader



Hvad sker der med vores byggeprojekt.



Vi har siden den ekstraordinære generalforsamling haft DEAS på besøg, og de har b.l.a. taget en prøve på noget af det materiale der er blevet brugt til understrykning af taget.

Dette indeholder beklageligvis Asbest, Vi håber budgettet holder.

Derudover havde vi et længere bygherremøde med DEAS d. 22/8, d. 19/9, samt 24/10, hvor vi får at vide at projektet bliver forlænget på taget med 3 måneder.

Vand i kælderen og fremtidig drænløsning



Der er i senere år blevet udskiftet gammelt tilstoppet dræn på omkring 100 meter, men ejendommen er fortsat udfordret



Der bliver ofte observeres vand i kælderen og i nogle kælderrum er der meget høj luftfugtighed



Bestyrelsen har derfor fremsat et forslag, som vi senere vil stemme om, hvor vi vil undersøge hvordan vi bedst fremtidssikre ejendommen.

De grønne områder og TIP-TOP

- Vi har i det forløbne år løbende arbejdet med TIP-TOP
- Der har været en række udskiftninger hos de folk der har ansvar hos TIP-TOP, og der har været forbundet med vanskeligheder at få dem til at overholde alle aftaler
- Vi har ændret aftalen med dem, så de nu ”kun” klipper græs hver 14 dag i sæsonen.
- Vi vil også i det kommende år arbejde på at få et tilfredsstillende resultat, men vi påregner ikke umiddelbart at udskifte TIP-TOP

Information omkring databrud på bestyrelsens fællesdrev

- Den 24/3 2024 fremsendte vi en fællesmail hvori vi oplyste:

”På fællesdrevet har der været delt en række mapper som har gjort det muligt for et tidligere bestyrelsesmedlem at kunne se vores referater mv.

Der har ikke været adgang til vores regnskabssystem, samt e-mail system. Vi gemmer ikke personfølsomme oplysninger på vores drev, og vi gemmer heller ikke navne på medlemmer. Der har dog været adgang til at kunne se de sager vi behandler.

Vi har meldt denne sag til Datatilsynet.

I den kommende tid vil vi finde en professionel udbyder af et system der muliggør at der ikke fremover vil kunne opstå tilsvarende problematikker.”



Vi har fulgt op på sagen ...

- Der er blevet ryddet op på vores fællesdrev.
- Der er blevet implementeret nye sikkerhedsadgange.
- Sagen drejer sig om at et tidligere bestyrelse medlem, tilsyneladende har delt mapper med sig selv efter vedkommende udtrådte af bestyrelsen, og derved kunne få adgang til nogle af bestyrelsen interne dokumenter.
- Vi har naturligvis overvejet om der var nogen vi med rimelighed kunne politianmelde, det vil være en meget lang og omkostningsfuld proces.
- Der har været kontakt med Datatilsynet som anser sagen for afsluttet

Restancer i foreningen

- Vi arbejder i bestyrelsen med at sikre vores fælles penge så godt som mulig.
- Der er for tiden to sager der er blevet sendt til inkasso.
- Foreningen har yderligere to sager som er i eller er på vej til retten.

Små ting

- Bestyrelsen har bemærket, at priserne i vaskeriet ikke er blevet reguleret i en årrække.
- Det er derfor blevet besluttet at hæve priserne i relation til forbrugerprisindeks i gennemsnit 13,63%
- Således at priserne ændre sig fra/til per d. 1/11 2024

- Vask 1/8 kg: Fra: 25 ...til 28
- Vask 2/7 kg Fra 22... til 25
- Tørre 3 fra: 35/time - til kr. 40/time
- Tørre 4 fra: 28/time - til kr. 32/time

Øvrige ting i årets løb



Der er blevet foretaget endnu en cykelindsamling, og der skal afhentes 28 cykler af politet.



Der er blevet foretaget oprydning og bortkørsel af affald i både sikringsrum, garage og på udearealet.



Genberegning af varmetab efter renovering i 2025 for ISTA varmeregnskab

- Ejerforeningen kommer til at benytte den samme beregningsmodel fra ISTA som vi gør på nuværende tidspunkt, igennem året 2025.
- Bestyrelsen forventer at det bliver nødvendigt at genberegne varmetabet når taget er færdigt.
- Bestyrelsen har pligt til at informere målefirmaet hvis vi udføre ombygninger/efterisolering. I forbindelse med tag projektet kommer der ny isolering, og dermed skal der formodentligt laves en ny varmetabsberegning. Projekt forventes dog først færdig i marts 2026, og emnet bliver taget op til GF 2025

Fibernet

- Bestyrelsen vil arbejde videre med at få et tilbud på etablering af fibernet, og bestyrelsen planlægger at holde et eller flere informationsarrangementer om emnet, med præsentation fra udbydere i 2025, og der vil blive taget endelig stilling til forslag til fiber i 2025 (enten GF eller ekstraordinære GF).
- Vi vil gerne have en håndsoprækning på om der tilslutning til at vi arbejder videre med Fiber?
- Bestyrelsens kommentar: *"Der er igennem længere tid bliver arbejdet med overvejelser omkring fibernet i foreningen, 2025 bliver et travlt år men vi skal have en endelig tilkendegivelse om vi skal arbejde videre med projektet"*

Tak 😊

-
- Tak fordi i lyttede til os.

Godkendelse for regnskab og budget

Fremlæggelse af årsregnskab

- Man skal stemme for eller imod godkendelsen af årsregnskabet.

Fremlæggelse af budget

- Man skal stemme for eller imod.

Vedligeholdes plan

Fremlæggelse af 10 års vedligeholdelsesplan

Opdateret 10 års vedligeholdelsesplan

10-årig vedligeholdelsesplan 2025-2034 for E/F Lindevang 7EZ - Lindevangshusene 50-74 2630 Taastrup

	Alle beløb i tusind kr. Inkl. moms og i 2024 priser.										Revideret 12-10-2024	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	20334		Samlet
Bygningsvedligeholdelse:											Bemærkninger:	
Tage komplet / Rep. af murværk på facader / med stillads. Blok A-B-C	26680										26680	# 1.
Nye sålbænke under vinduer imens der er stillads.	400										400	# 2. Forudsat 400 styk. 1000 kr./styk
Installationer:												
Nye vandrør / Nye faldstammer. Blok A-B-C	12730										12730	# 1.
Ny varmecentral på abonnement gennem HTF.			40	40	40	40	40	40	40	40	320	# 6.
Fællesarealer:												
Omfangsdæren i etaper fremover.	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500	# 3. Fremover efter vurderet behov
Løbende vedligehold:												
Planen opdateres igen GF 2025	189	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1539	# 4.
	40049	200	240	240	240	240	240	240	240	240		# 5. Kapitalbehov per år.
											42169	Pris for alle 10 år
Forudsætninger:												
# 1. DEAS-beslutningsforslag fra 2024. Baseret på prisoverslag												
# 2. Bestyrelsens-Budgettal fra 28-03-2024												
# 3. Omfangsdæren. Der er lavet omkring 100 meter nye dræn de seneste år, og der er 500 meter gamle dræn tilbage fra 1968.												
# 4. Løbende vedligehold. Udgifter falder når ejendommen er blevet renoveret. Bestyrelsen kender dog ikke endeligt niveau for renovering endnu.												
# 5. Kapitalbehov per år er skønnet og ikke fastlagt endnu.												
#6. Varmecentral er fra 2006 - tal baseret på foreløbigt udkast fra HTF.												

Forslag til vedtagelse fra bestyrelsen

Forhøjelses af fællesudgifter frem til byggeriets afslutning (og kun dertil)

- Bestyrelsen forslår at indbetalinger til tagfond øges med 10 kr. pr fordelingstal og fællesudgifternes sættes op med 8 kr. pr fordelings tal fra den 1/1 2025. Stigningerne skal bortfalde så snart indbetalinger til fælleslånet påbegyndes i foreningen.
- Bestyrelsen kommentar: *Bestyrelsen stille forslaget af 2 årsager. Jo mindre penge vi skal låne jo billigere lån kan vi få. Alt ekstra vi kan indbetale til vores opsparing nu, vil blive en stor gevinst for os sener. Vores egen kapital er også forholdt vis lav, og vi ønsker at have lidt ekstra hvis der skulle opstår uforudsete udgifter.*
- *Det er vigtigt at huske på at stigninger automatisk udgår når lånet går i gang, og stigningerne stemmer overens med hvad de ekstra udgifter til lånet forventes at blive. På den måde forventer vi at jeres mådelige udgifter ikke ændres når lånet går i gang.*

Forundersøgelse af drænsystem

- Projektforslag til fremtidssikring af drænsystemet omkring ejendommen.
- Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at bruge kr. 50.000,- til at få ekstern rådgivning til at undersøge hvilke løsninger der kan bruges ved vores drænsystem, og hvilke muligheder der er for at få støtte og rådgivning fra Høje-Taastrup kommune.
- Bestyrelsens kommentar: " *Det er vores opfattelse at vi er udfordret ved den forøgede regnvejrsmængde, som giver vand i bl.a. Kælderen. Det er vigtigt at vise rettidigt ombug*"

Indkommen forslag fra
beboere:

Forslag omkring lukning af vaskeri

- Forslag Preben Høyer Filstrup jf PDF dokument.
- Bestyrelsens kommentar: ”Bestyrelsen støtter ikke forslaget, da vi mener at udgifterne vil være betydeligt over de 7000kr. Det vil være et stort projekt med mange juridiske komplikationer, samtidigt med at vi skal gennemføre de andre store projekter. Foreningen er ikke blevet bedt om at flytte ud, og det vil evt. betyde at skal istandsætte rummet, det vil også koste penge.”

Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er

- Heidi Johannessen
- Jonas Hansen (Ønsker genvalg for 1 år)

Valg af suppleanter til bestyrelsen.

På valg er

- Margit

Valg af revisor

Valg af revisor

- Bestyrelsen anbefaler at vi fortsætter med den nuværende løsning, med vores eksterne revisor firma.

Eventuelt

Bestyrelsen overvejer

- Vask af containers, hvis vi kan få en rimelig pris.
- Oftere vask af hoveddør og trappeopgang vinduer, hvis vi kan få en rimelig pris.