
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

Formand Hanne Marcussen (HM) bød velkommen til dette års generalforsamling, som blev afholdt på Borgerskolen lokale 302 kl. 19:00 på Borgerskolen, Skolevej 2-4, 2630 Taastrup.

Der var i alt fremmødt 10 stemmeberettigede (efter fordelingstal 1033 inkl. bestyrelsen) + 1 fuldmagt (efter fordelingstal 101)

1. VALG AF DIRIGENT

HM foreslog ejerforeningens advokat Marianne Wittenkamp (MW) som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Hun gik herefter videre i den udsendte dagsorden.

2. AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING 2021/22

HM henviste til den udsendte beretning.

HM orienterede kort om status på de projekter, som var omfattet af sidste års vedtagne gennemførelsesplan efterfulgt af en orientering om andre væsentlige aktiviteter i året.

Årets store ressourcesluger blev varmeanlægget med håndtering af defekt varmeanlæg, undersøgelse af erstatningsmuligheder, indhentelse af tilbud, forbedringsarbejde på defekte ventiler, koordinering af termostatudskiftning i lejligheder og et større rørbrud.

Beretningen blev taget til efterretning.

3.1 GODKENDELSE AF REGNSKAB 2021/22

Regnskaber for 2021/22 blev fremlagt af kasserer Jan Nielsen (JN).

Bestyrelsen foreslog, at årets overskud blev overført til egenkapitalen.

Regnskabet for 2021/22 blev godkendt uden bemærkninger fra generalforsamlingen.

3.2 FREMLÆGGELSE AF VEDLIGEHOLDELSPLAN

Henrik Weiland (HW) gennemgik bestyrelsens forslag til den 10-årige rullende vedligeholdelsesplan. Den fremlagte vedligeholdelsesplan er i al væsentlighed udarbejdet på baggrund af det rådgivende ingeniørfirma SBS's anbefalinger og omkostningsestimater.

Overordnet set er vedligeholdelsesplanen udtryk for hvilke vedligeholdelsesarbejder, bestyrelsen imødeser, der vil være behov for at få udført i perioden, samt de forventede omkostninger forbundet hermed. Bestyrelsen har endvidere valgt at lade den planlagte finansiering fremgå af vedligeholdelsesplanen.

Inflationen og renteutviklingen det seneste år har betydet, at forventningerne til fremtidige udgifter er steget betragteligt. I modsætning til tidligere er vedligeholdelsesplanen nu udtryk for forventede udgifter i fremtidskroner.

Vedligeholdelsesplanens udgiftsposter er indeksreguleret med årets nettoprisudvikling efterfulgt af en fremskrivning af udgiftsniveauet med 3% årligt indtil det forventede gennemførelsestidspunkt for de enkelte projekter.

Vedligeholdelsesplanen er korrigeret fsva. finansiering, idet der er indarbejdet lånefinansiering af kr. 8,7 mio. over 20 år til en forventet lånerente på 7% p.a. svarende til låneomkostninger på ca. kr. 7,5 mio. Forslag om lånoptagelse forventes tidligst fremsat 2027, hvis nuværende gennemførelsestidspunkter fastholdes.

HW bemærkede, at prisudviklingen på sigt er forbundet med væsentlig usikkerhed. Ligeledes er forventninger til renteutviklingen i perioden forbundet med væsentlig usikkerhed. Vedligeholdelsesplanens økonomiske konsekvenser må derfor tages med forbehold for forskydninger i såvel opad- som nedadgående retning.

De fremmødte blev grafisk præsenteret for planlagte udgifter fordelt tidsmæssigt over de kommende 10 år sammenholdt med udviklingen i ejerforeningens formue.

Et spørgsmål gik på, hvilken type lån, foreningen kan få. HW svarede, at ejerforeningen kun kan optage banklån. Ikke realkreditlån.

Den fremlagte vedligeholdelsesplan blev taget til efterretning af de fremmødte.

Bestyrelsen vil fremadrettet medtage vedligeholdelsesplanen på årets ordinære generalforsamling til evt. drøftelse.

3.3 GODKENDELSE AF GENNEMFØRELSESPLAN

Gennemførelsesplanen er bestyrelsens forslag til hvilke arbejder, der bør iværksættes det kommende år.

Årets gennemførelsesplan og finansieringen af den blev gennemgået og drøftet med de fremmødte. I alt er der planlagt udgifter i intervallet kr. 375.000 – 530.000.

De største poster er brandtætning efter netværksprojekt, varmemålere, eltavler til kældrene og etableringsomkostninger til varmecentral. Udsvinget skyldes primært usikkerhed om der arbejdes videre med 1 eller 3 varmecentraler. Som det fremgår af beretningen, har bestyrelsen indhentet pris på udskiftning af rør mellem blokkene, og afventer svar fra HTF på etablerings- og driftsudgifter på decentrale fjernvarmeanlæg, for at kunne vurdere rentabilitet.

Såfremt bestyrelsen vurderer, at 3 varmecentraler vil være en bedre løsning end 1 varmecentral (som vedtaget på oGF 2021), vil der blive afholdt en xGF, hvor endeligt valg træffes.

Gennemførelsesplanen blev godkendt af de fremmødte.

3.4 GODKENDELSE AF BUDGETTER

JN foretog en hurtig gennemgang af bestyrelsens forslag til budgetter 2021/22.

Budgettet omfattede "særlig renoveringsarbejde" på kr. 499.000. Beløbet var nærmere specificeret i den fremsendte gennemførelsesplan. Bestyrelsen foreslog, at finansieringen skulle ske ved fællesudgifter, grundfond, og resten afskrives over varmeregnskab.

Såvel gennemførelsesplanens udgiftsposter som finansieringen af disse var indarbejdet i de fremlagte budgetter.

Bestyrelsens forslag var, at bidragssatser for fællesudgifter, grundfond og tagfond blev reguleret efter nettoprisindekset. Bidragssatser relateret til delregnskaberne for netværk, storskrald og varme blev drøftet i forbindelse med de fremsatte forslag.

Et medlem spurgte ind til rørudskiftning, som er omtalt i beretningen, og om manglende ressourcer skyldes økonomi eller bestyrelsesressourcer. Bestyrelsen oplyste, at der mangler bestyrelsesressourcer til at iværksætte et udskiftningsprojekt af rør.

JN oplyser, at det fremgår af Høje Tåstrup Fjernvarme hjemmeside, at fjernvarme kunder kan forvente en prisstigning på mellem 6-8% på varmeudgifter i 2023. Repræsentantskabet skal dog først godkende den foreslåede stigning.

Udskiftning af varmemålere er en særlig udgiftspost, som blev vedtaget sidste år. Udgiften fordeles mellem lejlighederne ift. lejlighedens antal af varmemålere/energimålere, og opkræves som et ekstraordinært bidrag, når den endelige udgift er kendt.

Der blev spurgt ind til om betaling for vaskeri/tørring hænger sammen med elpriserne. Og hvordan vaskeripriserne kan forblive uændret, når strømmen er blevet så høj. HW svarede, at vaskeriregnskabet skal hvile i sig selv. Hidtil har årets omsætning oversteg udgifterne til drift med ca. kr. 5.000 årligt med henblik på en mindre årlig opsparing til nye maskiner. Den højere elpris betyder dog, at driftsudgifterne må forventes at overstige omsætningen og dermed tære på opsparret overskud i vaskeriet. På kort sigt anses det ikke som et væsentligt problem, men en prisforhøjelse kan blive nødvendig, hvis forhøjede elpriser bliver af mere varig karakter.

Efter lidt drøftelse af de fremlagte budgetter blandt de fremmødte, blev de godkendt.

4. VALG AF FORMAND

Ikke aktuel i år.

5. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER

104 st. mf. og 92 1. th. var på valg, men ønskede ikke genvalg.

Den 4. og 5. post lod sig ikke besætte.

Dirigenten gjorde klart, at ejerforeningens ledelse kun lige akkurat er beslutningsdygtig med 3 medlemmer og, at ejerforeningen dermed er meget sårbar ledelsesmæssigt.

Samtidig pointerede hun, at den manglende naturlige og løbende udskiftning i bestyrelsen betyder, at ejerforeningen risikerer at komme i en uheldig situation uden en erfaren ledelse, da samtlige bestyrelsesmedlemmer er på valg til næste år.

6. VALG AF SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

Ikke relevant, da 4. og 5. bestyrelsesmedlem ikke blev besat.

7. VALG AF HOVEDBESTYRELSESMEDLEMMER

Valget overlades til bestyrelsen.

Et medlem spurgte, hvem der deltager i hovedbestyrelsen. Formanden svarede, at det gør typisk en formand med ledsager af kassereren eller et bestyrelsesmedlem.

8. VALG AF REVISOR

Valget overlades til bestyrelsen.

9. INDKOMNE FORSLAG

1. Forslag om skilte på legepladsen

Forslagsstiller var ikke fremmødt. Dirigenten oplyste, at hvis forslagsstilleren ikke er til stede, blev forslaget ikke behandlet, med mindre en af de fremmødte ville overtage forslaget. Ingen meldte sig.

2. Forslag til ændring af husordenen blev vedtaget

Husordenen tilføjes herefter:

Du må ikke

- Hænge noget til tørre/udluftning, der hænger ud over vindueskarme
- Banke eller ryste tæpper, måtter, duge og lignende fra ejendommens vinduer

10. EVENTUELT

96 2 tv, ønskede at drøfte vinduer og evt. servicering af disse.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke er planlagt en årlig vinduesservicering men, at alle selv har mulighed for at kontakte egen håndværker, da service er egenbetaling.

Der blev desuden drøftet hvilket vinduesmærker, som der kan gives tilladelse til.

Formanden oplyste, at generalforsamlingen endnu ikke har fastlagt et bestemt vinduesmærke men, at den siddende bestyrelse kun vil forholde sig til vinduer fra Hvidbjerg, da det er det mærke, som sættes op hos naboforeningerne.

Der har været en hel del henvendelser fra forskellige ejere om nye vinduer i løbet af året. Ansøgningerne om nye vinduer har været mangelfulde og nogle på udenlandsk.

96 2 tv takkede endvidere bestyrelsen for deres indsats og hurtige besvarelser af henvendelser, og roste gårdmanden.

82 2 th oplyste, at han havde bedt bestyrelsen om at finde en anden til at varetage den daglige administration, da han ønskede at stoppe. Bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, når der er fundet en ny administrator.

76 2. mf. havde forud for generalforsamlingen overfor bestyrelsen ytret ønske om en debat om altaner. Medlemmet var ikke fremmødt. Dirigenten bemærkede, at den gældende vedtægt ikke tillader opsætning af altaner.

Da der ikke var flere punkter, som ønskedes behandlet under eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden.

Ejerforeningen "Lindevang 7eæ"
Lindevangshusene 98, kld.
2630 Taastrup

Mødet sluttede kl. 20:22

Hanne Marcussen

Hanne Marcussen
Formand og referent

Marianne Wittenkamp

Marianne Wittenkamp
Dirigent