

Referat af Ejerlauget Røjlehavens ordinære generalforsamling

Afholdt torsdag den 28. september 2023 i Taastrup Kulturcenter, 2630 Taastrup

Til generalforsamlingen var der mødt 25 stemmeberettigede medlemmer. Der var 7 fuldmagter. Formanden bød medlemmerne og ejendomsadministrator fra Advodan velkommen.

A. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Jakob Brøgger som dirigent. Han blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og at der ikke var indsigelser mod dagsordenen.

B. Formandens beretning.

Formanden ønskede alle nye beboere velkommen i foreningen og redegjorde for bestyrelsesarbejdet i beretningsperioden.

Bestyrelses ønsker:

- Der er indkøbt støtter til gyngestativer og bestyrelsen vil gerne afholde en arbejdsdag i foreningen hvor vi kan få sat dem op, da bestyrelsesmedlemmerne ikke kan klare alle opgaver.
- Bestyrelsen vil gerne have mailadresser fra alle beboere som kan bruges i enkelte tilfælde hvor vi finder det nødvendigt at informere bredt hurtigt, vi har en liste med de manglende husnumre som vi ikke har e-mail adresse på endnu.
- Bestyrelsen vil gerne have en ny kost til fejmaskinen inden sneen falder
- Bestyrelsen vil gerne have en opslagstavle som kan tåle at hænge ude hele året ved container gården
- Vi ønsker at sætte et vejskilt op med "Privat vej" ved indgangen mellem RH64 og BV91 til fodboldbane og legeplads og et vejskilt fra Røjlevangen bag husene ved RH2 og RH46

Arbejder der er foretaget i perioden:

- Fodgelænderet er fjernet ved BV da det var skævt grundet flere påkørsler
- 29.10 blev der sat 9 stk. solcelle lamper op på grus P pladsen

Reparationer og vedligehold:

1. Service & forsikring blev foretaget på hjertestarteren 2.000,- Dkr.
2. Service på rotte spærrer a 2 gange 5.000,- Dkr.
3. Græs og hæk klipning fra April til Oktober (7 mdr) koster os ca 70.000,- Dkr.
4. Slamsugning af spildevand 2.440,- Dkr
5. Utæt rør i varme centralen, reparation godkendt på den sidste generalforsamling 97.832,- Dkr.
6. Udskiftning af knækket kloakdæksel og rensning af kloak 8.321,88 Dkr.
7. Varmt vand blev lukket uden information til naboer og en enkelt beboere havde dårligt vandtryk efterfølgende, efter rens af vandfilter kom trykket igen.

8. Skilt på dansk/engelsk over plast sortering blev sat op i containergården 700,- Dkr.
9. Lysfølter på lysstander som var fyldt med vand blev udskiftet 2.755,19 Dkr.
10. Kloaker mellem RH89 – BV89-91 blev kikkert undersøgt og rensat for indtrængende rødder, en brønd havde forskudt sig pga. trykket fra rodnettets. 3 birke træer blev fældet, 1 træ blev beskåret grundet svineri på fortovet u/f BV 4 i alt 7.000,- Dkr.
11. På forrige generalforsamling blev der besluttet at foretage en lækage sporing fra varmecentralen og tilbud blev indhentet d. 11 juli 2023 som vi godkendte overfor leverandøren, vi hørte midlertidigt ikke mere fra dem efterfølgende og tilbuddet er ikke længere gyldigt. Vi tager opgaven op igen efter fyringssæsonen er overstået.
12. Udskiftning af varmtvandsventiler under RH107 kostede 17.212,90 Dkr.
13. Fjernvarmeprojektet til adskillige millioner finansieret over 20 år bliver ikke videreført under den nuværende formand, af følgende årsager:
 - Højt renteniveau i 2023 og forventeligt højt niveau i 2024
 - Ukendt pris for tilslutning pr husstand
 - Ukendt pris for nye gulve i husene
 - Mange nye beboere samt enlige og ældre der måske sidder til en husleje der er afstemt til deres budget
 - Formanden vil forslå at der laves en gennemgang af tilslutningerne til husene i krybekældrene, det burde stadig kunne lade sig gøre selvom man ikke må opholde sig i kældrene i mere en 1 time ad gangen.
14. Bestyrelsen har talt om at foreningens hjemmeside bør optimeres så den bliver mere brugervenlig og for at muliggøre adgang kun for beboere via et password, vi kan derved undgå kopi om deling af budgetter samt bestyrelses referater og andre dokumenter som der ønskes indsigt i fra beboere da dette kan ske via mail og tilgang til et lukket link på hjemmesiden.
15. Lade standere for beboere uden carport skal skydes under asfalten fremadrettet for at undgå riller i asfalten
16. Festudvalget i bestyrelsen besluttede at holde en sommerfest i august som blev en succes og vi håber at kunne skabe en tradition og viderefører den de kommende år, bestyrelsen fandt de gamle pavilloner frem fra 1980 som lige kunne klare endnu en opsætning, vi skal dog ikke forvente at kunne bruge dem fremadrettet.
17. Varmemester/havemand gennem en årrække opsagde sin stilling pr. 31 juli 2023 og bestyrelsen måtte ud at finde en eller flere erstatninger, derfor blev der hængt en information op ved indgangen til containergården. Formanden samt Per Jensen RH71 tager sig af varmedelen samt kontakt til håndværkere og beboere og Søren Grue overtager stillingen som havemand pr 1st oktober 2023 med en 3 mdr. prøvetid, han tager sig af græs og hække samt de områder der ligger indenfor hvad der normalt er blevet plejet.

Dirigenten opfordrede herefter til yderligere kommentarer eller spørgsmål til formandens beretning.

- En beboer vil høre om ikke bestyrelsen vil sende en skrivelse ud til alle beboere i ejerlauget omkring overholdelse af lokalplanen
- En beboer vil høre om bestyrelsen kunne arbejde for at stuevinduer kunne ændres i lokalplanen

- En beboere ville høre hvad konklusionen blev på gulvvarmeforespørgslen, bestyrelsen vender retur med et svar når den er færdig.
- En beboer er ærgerlig over at fjernvarme projektet ikke bliver videreført da vores nuværende fjernvarme central ikke er holdbar i længden. Han informerede om at man på vestegnen kan låne penge til en fornuftig pris?
- En beboer har sendt en mail vedr. mangel på svar, vedrørende havemand vs. nuværende firma og rengøring på fortov for ukrudt, da han tilkendegav at beboere skal selv sørge for renholdning foran deres huse.

Der var undervejs i beretningen blevet svaret på flere spørgsmål.
Formandens beretning blev herefter godkendt.

C. Fremlæggelse af revideret regnskab pr 30. juni 2023 til godkendelse.

Fremlæggelse af revideret regnskab for det pr. 30. juni 2023 afsluttede regnskab til godkendelse. Dirigenten opfordrede til kommentarer eller spørgsmål til regnskabet. Regnskabet blev herefter godkendt.

D. Budget for 2023/2024.

Ejendomsadministratoren gennemgik regnskabet for 2023.

Regnskabet blev godkendt uden bemærkninger

Bestyrelsen foreslår en kontingentforhøjelse med 50,- Dkr. Grundet en mindre stigning på administration

Fællesforsikringen stiger grundet en generel stigning på forsikringsmarkedet

Budgettet til rottes pærer skal ændres fra 1 gang til 2 gange om året

Budgettet blev godkendt

Dirigenten opfordrede herefter til kommentarer eller spørgsmål til budgettet. Det fremlagte blev herefter godkendt.

E. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

- Forslag fra bestyrelsen til ændring af paragraf 11 stk. H
 - Valg af 2 suppleanter for en 1 års periode
 - Forslaget blev nedstemt

- Erik Ankersø
 - Aktindsigt i referater samt aftaler og kontrakter der vedrører Ejerlauget
 - Forslag er enstemmigt vedtaget

- RH 48, 50, 69 og 87
 - Fremtidige grundejere må ikke have udekatte
 - Forslaget blev nedstemt med 7 for 1 der stemmer neutralt og 26 imod

F. Valg af formand for en 1-årig periode.

Karin Petersen (villig til genvalg) – blev genvalgt

G. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Per Jensen (villig til genvalg) blev valgt ind

Katrine Rimer (villig til genvalg) blev valgt ind

Anne Grethe Nørsøller (Ønsker ikke genvalg) fortsætter ikke

Rasmus Due Madsen stiller op til bestyrelsen og blev valgt ind RH41

H. Valg af 2 suppleanter.

Peder Rønbjerg Jensen BV 47

Jette Wiborg-Andersen RH54

I. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet PFK Munkebo Vindelev, Statsaut. Revisorer, blev enstemmigt genvalgt.

I. Eventuelt.

- Skal bestyrelsen arbejde for at ændre lokalplanen for vinduespartiet ud mod haven?
- Fjernvarme / Vand samt forsikringer til den enkelte bolig ønskes af en beboere, den har været oppe flere gange til diskussion men vi kan ikke undgå den fælles forsikring?
- Kan RH/BV søge om "Nabohjælp" med opsætning af skilte samt tilmelding af flere huse.

- Bestyrelsen skal tjekke op på hvordan vi bliver tilmeldt
- Hvorfor er der forskel på ejendomsvurderingerne, man kan tjekke hjemmesiden for forskellen, beliggenhed kan være en årsag, der skal være en 20% forskel
- Udmeldinger omkring beslutninger af ændringer skal omdeles evt. via e-mails

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 21:00 og takkede for god ro og orden.

Dirigent:

Referent:

Jakob Brøgger

Ken Carl Nielsen