



Til generalforsamlingen var der mødt 39 stemmeberettigede medlemmer. Der blev afleveret 4 fuldmagter. Formanden bød medlemmerne og ejendomsadministrator fra Advodan velkommen.

A. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Hanne Petersen (næstformand) som dirigent. Hun blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og at der ikke var indsigelser mod dagsordenen. 3 medlemmer meldte sig til stemmeudvalget.

B. Formandens beretning.

Formanden redegjorde for bestyrelsesarbejdet i beretningsperioden, hvor bestyrelsen har haft afholdt 8 bestyrelsesmøder. I perioden har 20 rækkehuse skiftet ejere.

Som i 2019/2020 så har året været præget af flere reparationer. Desuden har rottebekæmpelse i den grad haft øget udgiften til vedligehold.

Rottebekæmpelse:

Under opdagelse og reparation af flere skader i kloakerne, så blev der i løbet af efteråret, over hele foreningen, monteret rottespærre. Der blev i alt 6 gange nedlagt gift i hele 22 spildevandsbrønde. Da der stadig var aktivitet besluttede bestyrelsen at leje elektroniske rottefælder. De blev siddende til foreningen, via kamerakontrol, blev erklæret rottefri. Alle rottespær bliver siddende og vil blive fuldt serviceret hvert halve år.

I forbindelse med rottebekæmpelse blev der ledt efter nogle kloakdæksler (nedgang til kloak) der lå skjult under jordniveau. Dækslerne er nu blevet hævet.

Centralvarme:

Reparation af adskillige utætte vandrør i krybekældrene ved både Baunevej og Røjlehaven. Udskiftning af adskillige af de ventiler der åbner/lukker for centralvarme til de enkelte rækkehuse. Siden december 2020 har der været en større utæthed på centralvarmen – sandsynligvis ude i jorden mellem 2 husrækker. Der er behov for en rørsvejser til nogle reparationer før endelig trykprøvning kan udføres, men de er fortsat svære at opdrive. I fyringssæsonen fyldes der dagligt vand på anlægget på grund af denne skade.

Den store legeplads

I oktober 2020 tilkaldte bestyrelsen en legepladsinspektør fra kommunen. Efter gennemgang i forhold til dagens standard, så var anbefalingen af hele borgen på den store legeplads skulle rives ned. Overalt var mellemrum for store og der manglede faldunderlag ved rutschebanen. Der blev indkaldt til arbejdslørdag, hvor adskillige beboere hjalp med at fjerne borgen. Den store rutschebane blev flyttet til bakken.

Varmemesterens opgavevaretagelse

Serviceaftalen med havefirma der foretager græs- og hækklipping er udvidet til at omfatte ca. 90% af foreningens fælles hæk-, busk- og græsareal. Rensning af vejbrønde ligeledes overtaget af kloakfirma. Varmemesterens løn er reduceret med et beløb svarende til udgiften hertil.

Fremtidig central- og fjernvarme

Bestyrelsen har siden januar 2021 været i dialog med Høje Taastrup Fjernvarme samt Høje Taastrup vandforsyning. Planen er en mulig komplet ombygning af eksisterende vand- og varmforsyning til alle 112 boliger. Hvis/Når parterne har noget helt konkret vil beboerne blive indkaldt til et møde herom.

Målere på centralvarmekilder

Der blev gjort opmærksom på vedtægternes §8 stk. 3 og 4.

Der skal være afregning af al centralvarme. Normalt skal der være en måler på/ved alle varmekilder (også gulvvarme) såfremt det ikke er elektrisk. Gulvvarme i enkelte rum kan være med m²-afregning. Det vil før eller senere blive opdaget hvis en centralvarmekilde ikke er registreret og regningen fra ISTA vil være et skøn med tilbagevirkende kraft.



Fælles bygningsforsikring

Der blev beskrevet hvordan den nye fælles bygningsforsikring, der blev indgået 1. marts 2021, blev til. Da Codan opsagde foreningens fælles bygningsforsikring før tid grundet skadeshistorik, så blev der indhentet tilbud fra Protector, Tryg, Alm. Brand, samt Købstædernes Forsikring. IF, Topdanmark og Gjensidige ønskede ikke at afgive tilbud. Bestyrelsen har sammenlignet og voteret – valget pegede på Protector. Info, police og betingelser ses på foreningens hjemmeside.

Facebook

Efter generalforsamling 2020 blev der oprettet facebookgruppe: "Ejerlauget Røjlehaven Taastrup". Al vigtig information fra bestyrelsen omdeles fortsat til samtlige husstande.

Opladning af elbil

På foreningens hjemmeside er der uploadet beskrivelse af hvordan de fleste har mulighed for at opsætte privat ladestander. Guiden er blevet til med hjælp fra kommunen og FDEL.

Ny affaldsordning

Den nye affaldsordning med 2-kammerbeholdere forventes indført tæt på årsskiftet. I forbindelse med denne information blev beboerne opfordret til at være grundigere med sortering og komprimering af affald på den fælles genbrugsplads. Byggeaffald skal på den kommunale genbrugsplads og lågen skal altid låses når den sidste person går.

Gadebelysning ud for Røjlehaven 1-27 og 89-107

Er nu endelig overtaget af kommunen. Der er blevet monteret nye kraftigere lamper.

Fibernet.

TDC har nedgravet fibernet foran alle rækkehuse. Beboerne blev mindet om den guide vedrørende eventuel tilmelding til fiber der ligger på foreningens hjemmeside. Palle Kamper fra bestyrelsen fik ordet og sammenlignede foreningens eksisterende kabelnet med fibernet. Endvidere blev der fortalt om muligheden for at foreningen kunne opgradere kabelnettet – igen med fordele og ulemper i forhold til fibernet.

Mulige kommende opgaver i 2021/2022 og frem

- *Lovliggørelse af eltavle i varmecentral.
- *Udskiftning af cirkulationspumpe i varmecentral.
- *Udskiftning af plankeværk på forsiden af genbrugsplads.
- *Ændring af central- og fjernvarmesystem.
- *Opgradere foreningens kabelnet.
- *Fælles ladere til elbil.

Dirigenten opfordrede herefter til yderligere kommentarer eller spørgsmål til formandens beretning. Der var undervejs i beretningen blevet svaret på flere spørgsmål. Formandens beretning blev herefter godkendt.

C. Aflæggelse af årsregnskab.

Ejendomsadministratoren gennemgik det reviderede regnskab for perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021. Regnskabet viste et underskud på grund af store udgifter til vedligeholdelse. Det blev nævnt, at havde foreningen ikke haft nogen udgifter til rottebekæmpelse, så havde regnskabsårets resultat i stedet været et mindre overskud. Formand gjorde opmærksom på at bestyrelsen har fået Advodan til at, i regnskabet, opdele vedligehold i flere poster. Hermed er der større overblik over hvad udgifterne til vedligehold består af.

Dirigenten opfordrede til kommentarer eller spørgsmål til regnskabet. Regnskabet blev herefter godkendt.



D. Budget for 2021/2022.

Ejendomsadministratoren gennemgik budgettet for 2021/2022 med forslag fra bestyrelsen om at kontingentet blev hævet med 25 kr. pr. måned pr. 1. januar 2022 på grund af stigende udgifter til vedligeholdelse.

Dirigenten opfordrede herefter til kommentarer eller spørgsmål til budgettet. Det fremlagte budget med forhøjelse af kontingentet på 25 kr. pr. måned pr. 1. januar 2022 blev herefter godkendt.

E. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

Forslag fra bestyrelsen blev omdelt sammen med indkaldelse til generalforsamling. Forslaget fra Røjlehaven 77 var rettidigt fremsendt og blev omdelt før generalforsamlingen. Der var på forhånd forlangt skriftlig afstemning af forslag.

Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen foreslog vedtægtsændring om at fjerne §3 stk. 1, 2. pind, da lovgivning ikke længere tillader at alle ejendomme skal være tilsluttet det fælles kabelnet.

Forslaget blev vedtaget med 40 stemmer for og 3 stemmer mod.

Vedtægternes §11 stk. 4 betyder at bestyrelsen, da der ikke var fremmødt 75 stemmeberettigede medlemmer, må indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Forslag fra Gitte Hjort & Carsten Larsen, Røjlehaven 77

"Ejerlaugets bestyrelse forpligtes af generalforsamlingen til at indhente 3 uafhængige tilbud på tegning af forsikring på Ejerlauget Røjlehaven alene. Tilbuddene skal foreligge indenfor en tidsfrist af 3 mdr. fra d.d.

Ejerlaugets bestyrelse forpligtes til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling for fremlæggelse af afgivne tilbud (3 stk.) på forsikring af Ejerlauget Røjlehaven alene. På baggrund af oplysningerne om forsikringstilbuddene stemmes der om fjernelse af følgende §§ i Ejerlauget Røjlehavens vedtægter:

§2 punkt E - § 3 punkt 3 - §6 punkt G (fjernes fra vedtægterne.)"

Forslagsstiller præsenterede og begrundede forslaget og dirigenten opfordrede herefter til kommentarer eller spørgsmål. Forslagsstiller, adskillige medlemmer samt formand deltog i efterfølgende debat. Der blev argumenteret for fordele og ulemper ved forslaget i forhold til nuværende konstellation.

Forslagsstiller mente ikke at det var rimeligt, at hver boligejer ikke selv kunne optage egen husforsikring. De havde i december 2020 haft en stor kloakskade og daværende forsikringsselskab Codans betingelser betød, at egenbetalingen var på ca. kr. 25.000,-.

Formand beskrev at den nye fælles bygningsforsikring (pr. 1/3 2021) har væsentlig bedre vilkår end den der gjalt da forslagsstiller havde kloakskaden. Formand beskrev endvidere at bestyrelsen, i forbindelse med forsikringsskiftet d. 1/3 2021, adspurgte forsikringsselskaberne om den konstellation som forslagsstiller ønskede. Ingen af selskaberne der afgav tilbud var interesserede i at forsikre uden rækkehusene inklusiv. Kort før generalforsamlingen kontaktede formanden de 3 selskaber der, i forbindelse med forsikringsskifte 1/3 2021, havde afgivet de mest interessante tilbud. Der var stadig ingen af dem der var interesseret i at forsikre foreningen uden at rækkehusene var en del af policen.

Et medlem nævnte, at hvis man skulle betale for egen privat husforsikring og derudover betale for ens andel af en bygningsforsikring for de fælles områder og installationer ved siden af, så ville det blive dyrere for hver husstand.

Der blev argumenteret for at medlemmerne ikke burde, igennem forsikring, betale for at et andet medlem ikke har vedligeholdt egen bolig. Formandens kommentar til dette var, at det er derfor at hvert medlem selv stadig betaler selvrisko for egne skader.

Formand beskrev at hvis et medlem f.eks. havde en stor skade på huset, og ikke var en del af en fælles bygningsforsikring, så risikerede medlemmet at blive sat væsentligt op i præmie i en længere periode. Ved skifte til andet selskab ville skaden stadig stå registreret hos medlemmet. Forslagsstiller mente ikke at dette var korrekt.

Formand mente at når foreningen på et tidspunkt havde gennemgået en større renovering (f.eks. centralvarme eller kloak), så var det igen meget relevant at indhente forsikringstilbud.

Forslaget blev nedstemt med 14 stemmer for og 29 stemmer mod.



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

Karsten Mogensen blev genvalgt. Der var ikke yderligere kandidater.

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

Anne Grethe og Per Jensen var villige til genvalg. Palle Kamper ønskede ikke genvalg. Derudover ønskede 4 medlemmer at komme på valg. Der var stor tilfredshed med at så mange ønskede at bidrage til bestyrelsesarbejdet. Alle 6 kandidater fik hver 1 minut til at præsentere sig selv samt hvorfor de burde vælges.

Formand foreslog at de 2 kandidater med 4. og 5. flest stemmer automatisk blev suppleanter og dette godkendte de fremmødte.

Hvert medlem måtte notere 3 kandidater på stemmesedlen. Efter skriftlig afstemning blev stemmefordelingen følgende:

<i>Kandidat</i>	<i>Bolig</i>	<i>Stemmeantal</i>	<i>Resultat</i>
Karin Petersen	Røjlehaven 44	16	Suppleant (1 år)
Cristina Andrades	Baunevej 53	16	Suppleant (1 år)
Gitte Hjort	Røjlehaven 77	6	
Katrine Rimer	Røjlehaven 73	27	Bestyrelse (2 år)
Per Jensen	Røjlehaven 71	32	Bestyrelse (2 år)
Anne Grethe Nørsøller	Røjlehaven 11	21	Bestyrelse (2 år)

H. Valg af 2 suppleanter

Se ovenfor under punkt. G.

Bemærk at de 2 suppleanter fik lige mange personlige stemmer. Skulle der blive behov for at en suppleant skal indtræde i bestyrelsen, så vil der blive trukket lod mellem de 2.

I. Valg af revisor.

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

J. Eventuelt.

Medlemmerne havde intet at tilføje under dette sidste punkt.

Formand nævnte kort, at endnu en af årsagerne til at bestyrelsen havde fokus på kabelnettet var, at Yousee, da et par medlemmer havde haft problemer med TV-signalet, havde sendt et tilbud til foreningen på lidt over kr. 20.000,- for udskiftning af de 2 antennekabler i ingeniørgangen.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 21.45 og takkede for god ro og orden. Særlig tak til medlemmerne der hjalp med at sætte stole og borde på plads.

Hanne Pedersen
dirigent

Karsten Mogensen
referent