

REFERAT

AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

EJERFORENINGEN RØNEVANGSHUSENE 27-51, TÅSTRUP

tirsdag den 10. april 2018

År 2018, den 10. april kl. 19.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i **ejerforeningen Rønnevangshusene 27-51, Tåstrup**, på adressen Kulturcentret, Poppel Alle 12, 2630 Tåstrup.

29 lejlighedsejere udgørende i alt 2010 fordelingsenheder ud af i alt 7488 fordelingsenheder var repræsenteret på generalforsamlingen.

Alle fremmødte og/eller repræsenterede ejerlejlighedsejere var stemmeberettigede.

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog, at advokat Anders Lorentzen blev valgt som dirigent. Ingen andre kandidater opstillede. Advokat Anders Lorentzen blev enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed godkendtes af generalforsamlingen.

Dirigenten gennemgik dagsordenen, som var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 2017.
3. Forelæggelse af vedlagte årsregnskab for 2017 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Bestyrelsens forslag til disponering af årets resultat. Bestyrelsen foreslår at resultatet overføres til næste år.
5. Budget 2018. Budgettet medfører uændrede fællesudgifter i forhold til 2017.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af TimeVision Revision A/S.

8. Indkomne forslag:
- 8a. Bestyrelsen har hos J&P Ingeniørfirma indhentet en 5-års vedligeholdelsesplan.
- Bestyrelsen stiller forslag om at der for 2018 opkræves ekstraordinært i alt kr. 969.043,50 til grundfonden. Opkrævning sker i henhold til fordelingstal. Beløbet tjener som opsparing til omfugning af facader og gavle samt istandsættelse af opgange i henhold til vedlagte projektoverslag. Ydelser for tiden 1/1-1/4 opkræves jævnt fordelt over resten af året.
- 8b. Jette Manvig stiller forslag om vilkår for leje af store kælderrum.
- 8c. Jette Manvig stiller forslag om istandsættelse og maling af trappeopgange.
9. Eventuelt.

Dagsordenen blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad pkt. 2 Formand Ib Henriksen aflagde årsberetning for 2017.

Årsberetningen er vedlagt nærværende referat i kopi.

Formandens beretning blev taget til efterretning af generalforsamlingen og dermed godkendt.

Vedligeholdelsesansvisning vedrørende vinduer er samtidig vedlagt nærværende referat i kopi.

Ad pkt. 3 Årsregnskabet for 2017 blev forelagt af bestyrelsen.

Årsregnskabet var udsendt til ejerforeningens medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Posterne i regnskabet blev gennemgået. En ejer forespurgte til hvorvidt der var opnået rabat på udgiften til udarbejdelse af varmeregnskab efter opsætning af fjernaflæselige målere; administrator oplyser i besvarelse hertil, at varmeservicefirmaet er blevet kontaktet med henblik på kreditering af aftalt rabat (ca. 26%).

Årsregnskabet for 2017 blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad pkt. 4 Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at overføre årets resultat til næste år.

Ad pkt. 5 Bestyrelsen fremlagde budgetforslag for 2018.

Budgetforslaget var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Budgetforslaget medfører uændrede fællesudgifter i forhold til 2018.

Bestyrelsens budgetforslag blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 6 Til bestyrelsen valgtes

- Ib Henriksen, Rønnevangshusene 51, st.tv., 2630 Tåstrup
- Svend Å. Pedersen, Rønnevangshusene 51, 1.tv., 2630 Tåstrup
- Margrethe Sommer, Rønnevangshusene 43, st.th., 2630 Tåstrup
- Brian Rasmussen, Rønnevangshusene 27, st.mf., 2630 Tåstrup
- Eva Agerskov, Rønnevangshusene 29, st.tv., 2630 Tåstrup

Som suppleanter til bestyrelsen valgtes

- Johnny Bach, Rønnevangshusene 35, st.tv., 2630 Tåstrup
- Steen Rønn, Rønnevangshusene 37, st.th., 2630 Tåstrup

Ad pkt. 7 Som revisor genvalgtes Time Vision Frederiksberg A/S.

Ad pkt. 8a Bestyrelsen redegjorde for forslaget, og ingeniør Bo Jensen besvarede spørgsmål fra de fremmødte.

Forslaget var genstand for god og konstruktiv debat, og der var blandt de fremmødte bred enighed om behovet for at udbedre fuger og at trappeopgangene bør males.

Der var imidlertid blandt de fremmødte bred enighed om at bestyrelsens forslag om finansiering over en 4-årig periode var for byrdefuld, og at bestyrelsen i stedet bør arbejde videre i samråd med ingeniør Bo Jensen om fremsættelse af alternative forslag baseret på en længere udførelsesperiode (ca. 8 år) og en tilsvarende længere opsparingsperiode (med ca. halvt så store opsparingsbeløb årligt i forhold til bestyrelsens aktuelle forslag).

Der var samtidig blandt de fremmødte bred enighed om at man burde sigte mod en opsparingsløsning, ikke et fælleslån.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

Bestyrelsen arbejder videre med henblik på fremsættelse af alternative beslutningsforslag til en senere ekstraordinær generalforsamling.

Ad pkt. 8b Forslagsstilleren redegjorde for forslaget om leje af store kælderrum.

Forslaget var genstand for debat.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

Ad pkt. 8c Forslagsstilleren redegjorde for forslaget om etablering af istandsættelse og maling af trappeopgange.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

Ad pkt. 9 Under eventuelt blev følgende fremført;

En ejer fremsatte klage over at postkasserne er utætte – bestyrelsen vil tage sig af forholdet. Bestyrelsen bemærker samtidig hertil, at der tidligere - jfr. generalforsamling 2016 hvorunder det blev påtalt at postkasserne var utætte - allerede har været foretaget reklamation overfor leverandøren, som havde udskiftet fjedre til udbedring af problemet. Bestyrelsen har ikke efterfølgende førend under nærværende generalforsamling været orienteret om defekte postkasser.

En ejer fremsatte ønske om etablering af fælles arbejdsdag, hvorunder bl.a. hovedrengøring af trappopgangene kunne udføres.

En ejer fremsatte indsigelse mod at der anvendes sprøjtegift til ukrudtsbekæmpelse på ejerforeningens område - bestyrelsen undersøger forholdet.

En ejer påpegede at gårdmandens saltspreder ikke virker efter hensigten og at fejning af fortovsarealer ikke sker på korrekt vis.

En ejer påtalte at bestyrelsen efter ejers opfattelse uretmæssigt havde krævet at der skulle være hul i hækken ud for ejers ejerlejlighed; bestyrelsen fastholder at der skal være hul i hækken idet gårdmanden jfr. havereglementet skal have adgang til at foretage rensning af tagbrøndene, og idet hækken i øvrigt er ejerforeningens ejendom.

En ejer påtalte at udlejning af en ejerlejlighed i opgang 37 skete i henhold til en lejekontrakt, som ikke var godkendt af bestyrelsen; bestyrelsen undersøger forholdet nærmere og kontakter ejer herom.


Flere ejere påpegede at der var ubudne gæster i kældergangene, og at årsagen hertil er at nøglerne til kælderen ikke er systemnøgler; bestyrelsen undersøger forholdet nærmere og undersøger herunder om nøgler til kælderen skal udskiftes til systemnøgler eller elektronisk nøgler.

Da der herefter ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 22.00.

Generalforsamlingen hævet.



Anders Lorentzen
Dirigent



Ib Henriksen
Formand

Beretning for 2017/2018

Vedligeholdelse på ejendommen.

Der er i 2017 blevet repareret trappesten, løst puds på gavlene 41 og 51 er banket ned og pudset op igen, sætningsrevner i kældergange og kælderrum er repareret, lyskasserne er gennemgået og repareret og diverse brønde er gennemgået og repareret. Endvidere er der udskiftet defekte tagsten og udbedret mindre skader på sokler og udskiftet et mindre antal mursten.

Tagbrøndene er blevet rensset. Husk at der skal være uhindret adgang til dem, for at de kan blive rensset og evt. vedligeholdt.

I forbindelse med udskiftningen af de defekte tagsten, blev der samtidig udbedret fuger hos de lejlighedsejere, der havde modtaget et tilbud og som havde accepteret dette tilbud. Vi kunne så udnytte, at vi havde liften til rådighed.

Der er opsat navnetavler på postkasserne, hvorved vi kunne udnytte lyset fra udendørsbelysningen ved indgangen til opgangene. Ved 45 er tavlen sat på muren ved indgangen til opgangen, med en sensorlampe monteret, da postkasserne sidder på den modsatte side.

Vedligehold og nyt i de grønne områder.

Der er indkøbt og opsat et legehus på den store plæne, som vedtaget på sidste generalforsamling. Der kan udvides med yderligere moduler.

Der blev plantet nye hækplanter ved 35 – 41. De er blevet klippet i efteråret og vil blive gødet her til foråret. Her er vigtigt at indskærpe, at det påhviler de enkelte havebrugere, at vedligeholde hæk og fjerne ukrudtet i en afstand af 25 cm. på hver side af hækplanterne, for at de har en mulighed for at udvikle sig tilfredsstillende. Hvis nogle beboere ikke holder rent omkring hækkene, vil ejerforeningen få arbejdet gjort for beboerens regning. Bestyrelsesmedlemmer har fjernet ukrudt og græstørv 2 – 3 gange i 2017.

Vi har i sommer, klippet og beskåret bøgeskoven, skåret græskanter, klippet buske og mindre træer, samt klippet i bevoksningen mellem 41 og 51. I den forbindelse var det dejligt med ros fra beboerne.

Træerne på højen er blevet stynet og den lave bevoksning klippet.

Tjørnetræerne på den store plæne og foran opgangene blev klippet, efter at den tunge sne, havde knækket nogle grene. Det gav nogle skader på træerne, som de forhåbentlig vokser fra.

Efter at Brian har været på kursus i træbeskæring, må han kunne klare opgaven næste gang.

Vi har fået lappet de største huller i asfalten, fået asfalteret foran storskraldspladsen, fået rettet en kloak op i forbindelse med asfalteringen foran storskraldspladsen, samt fået asfalteret pladsen ved parkeringsarealet, der benyttes til opgrav af grønt affald.

Vore borde/bænkesæt har efterhånden mange år på bagen og er slidte og tunge at bakse rundt med. De har tjent os godt, for de var solidt lavet; men de kunne godt trænge til en udskiftning indenfor de næste år.

Affaldssortering.

Vort evigt tilbagevendende problem med forkert eller manglende sortering af affald i containerhusene og på storskraldspladsen eksisterer desværre stadig.

I containerhusene bliver der fra tid til anden sat ting, der skulle have været båret til storskraldspladsen.

Der bliver smidt pap i dagrenovationen som skulle have været i papcontaineren.

Stadig stilles der fra tid til anden, storskrald og andet affald i kældergangene. Det er forbudt og forbundet med brandfare. Rygning i opgange og kældergange er ikke tilladt.

Hvad kan vi gøre ved det ??

Vi vil henlede beboernes opmærksomhed på den husstandsomdelte brochure Affald 2018 Høje-Taastrup kommune side 17 om dagrenovation – fælles container.

Så når nu sommeren kommer med forhåbentlig masser af sol og varme, vil vi, ved at følge disse enkle råd, sikre os pænere containerhuse, hvor affald ikke ligger på jorden som nu, hvor affaldet ikke bliver samlet op, når det tabes på jorden, sikre at fugle og rotter ikke går i affaldet, minimere lugtgenerne, da containerne nu kun vaskes 2 gange årligt mod tidligere 4 gange årligt, og sidst men ikke mindst være sikre på, at vi får tømt, fordi containerne ikke er overfyldte.

På side 13 tales om en ny fraktion - plast. Hertil kan vi oplyse, at vi har endnu ikke hørt fra Høje-Taastrup kommune om plastcontainere, hvorfor plastaffald behandles som hidtil. Når det sker, vil besked blive givet og sorteringsvejledning og hjemmeside blive opdateret.

Diverse.

Vi håber på en væsentlig bedre sommer, end den forgangne, der var både kold og våd. Det bevirkede, at det desværre ikke var muligt, at få malet containerhuse, garage og plankeværk til indergård, storskraldsplads og tørregård med træbeskyttelse sidste år, da træværket ikke blev tørt nok, til at blive malet.

Der er lavet en ombygning indeni varmtvandsbeholderen, så fjernvarmevandet skulle blive afkølet bedre og vi derfor kunne undgå/reducere afgift for at sende fjernvarmevand retur med en temperatur over 46 °C.

I forbindelse med rensning og udsyring af varmtvandsholderen i efteråret, blev der udskiftet membraner på loftet samt udskiftet 2 ventiler i kælderrum 41 i gavlen af 43.

Ved denne rensning og udsyring af varmtvandsbeholderen undlod man, at udskifte anoderne, da det på det tidspunkt ikke ansås, at være nødvendigt at skifte dem. Desværre blev det

efterfølgende nødvendigt at få dem skiftet her i marts 2018, BWT har erkendt, at det var deres fejl, at de ikke blev skiftet allerede i efteråret. Vi får ikke regning for dette besøg.

Høje-Taastrup kommune har i år udskiftet vor container til brændbart og de 2 containere til glas.

Vort internet er opgraderet fra 100/100 til 300/300. Prisen forblev uændret.

Brians telefon- og træffetid er ændret, således at han nu kan træffes i følgende tidsrum:

Mandag – torsdag mellem 7.00 – 15.00, fredag 7.00 – 14.30. Frokostpause mellem 11.30 – 12.00. Tavlerne i opgangene og hjemmesiden er opdateret.

Der er omdelt opdateringer til beboermappen, så der nu er overensstemmelse mellem denne og hjemmesiden.

Radius oplyser på deres hjemmeside, at der i vort område vil blive udskiftet elmålere til en type, der kan fjernaflæses. Udskiftningen foretages i perioden 27. nov. 2018 – 2. apr. 2019.

Der er ansøgt Tryk om en hjertestarter til opsætning ved 27.

Vores fejmaskine er af ældre dato. Det vil derfor være en god ide at kigge efter en ny maskine, der opfylder vort behov.

Der har været opslag i 8 opgange vedr. defekte blandingsbatterier.

Ventilation/udsugning

Vedr. sagen om udsugning fra emhætte med udtræk til facaden. Efter, at vi på foranledning af Høje -Taastrup kommune, har haft skorstensfejeren til at bese installationen og afleveret en redegørelse, der blev videresendt til Høje-Taastrup kommune, har Høje-Taastrup kommune telefonisk meddelt Anders Lorentzen, at ejer bliver bedt om, at lukke gennemføringen i ydermuren.

Denne sag har kørt alt for længe. Nu ser det heldigvis ud til, at den kan afsluttes.

Adfærd.

Der har desværre været indbrud i et antal kælderrum i 27 – 33 og i to lejligheder i 47 og en i 31.

Det er i den forbindelse vigtigt at indskærpe, at man skal holde både kælderdøre og opgangsdøre **LUKKEDE**. De må kun være åbne, når man skal bære ting ind eller ud, og man skal kunne holde øje med døren for at sikre sig mod at uvedkommende kommer ind.

Hvis der er håndværkere hos nogen, er det den enkelte beboer, der har bestilt håndværkerne, der har ansvaret for, at de overholder reglerne.

Der har været flere cykeltyverier, jeg har selv fået stjålet 2 cykler inden for 1 år. Derfor forstår jeg udmærket, hvorfor man låser sin cykel til cykelstativet.

Jeg vil komme med en opfordring. Overvej om du/I har brug for dine/jeres cykler. Der er flere beboere, der ejer flere cykler, hvor det ikke er alle, der er benyttet. Ved at foretage en kritisk gennemgang af din/jeres cykelpark, kunne det give bedre plads i cykelkældrene til gavn for os alle.

Det er konstateret, at der er beboere, der udskifter pærer i kældergange og opgange. Det forekommer, at der sidder helt andre typer og mærker end de pærer, som Brian har sat i. Der er blandt andet fundet en lyserød pære i en kældergang. Hold op med det!

Vi har for nylig erfaret, at en ejer er fraflyttet, fordi der var støj og uro i opgangen. Vedkommende havde ikke kontaktet Anders Lorentzen inden fraflytning.

Her må vi opfordre til, at der bliver lavet en skriftlig klage, gerne med flere underskrivere på, hvis der er tale om problemer med en beboer i en opgang. Hvis kontakt til vedkommende ikke hjælper, så er det en skriftlig klage med angivelse af tidspunkter, problemets art m.v.

Evt. kontakt 114 hvis nødvendigt.

Anders er desværre ikke i stand til, at foretage sig noget, medmindre der foreligger en skriftlig klage.

Vi finder en opførsel, der generer de øvrige beboere i en opgang aldeles uacceptabel, og ønsker det stoppet omgående, så alle kan være i deres lejligheder.

Såfremt man ikke kan efterleve ordensreglementet, må vedkommende fraflytte. Men det kræver noget håndgribeligt, for at kunne kræve det.

Der er stadig nogle unge, der hænger ud ved storskraldspladsen og ved 51, hvor de støjer og smider affald. Hvis beboerne generes af dem, anmeld det til politiet (114). Ved evt. trusler ring 112 omgående.

Vedligeholdelsesplan

Ingeniør Bo Jensen fra Ingeniørfirmaet J & P har i juni 2017 gennemgået ejendommen og på grundlag af denne gennemgang er der udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som danner grundlag for forslaget til generalforsamlingen. Bo Jensen er inviteret med i dag, for at besvare evt. spørgsmål vedr. vedligeholdelsesplanen og forslaget under generalforsamlingens behandling af de indkomne forslag.

Dårlig køling af vand i radiatorerne

Da vi kan konstatere, at der på nogle strenger er problemer med køling af vandet i radiatorerne, vil der sammen med denne beretning blive fremsendt et sammendrag af vejledning fra HOFOR vedr. køling. Det kunne forhindre/reducere efterregning for dårlig afkøling af fjernvarmevandet.

Vejledning til vedligeholdelse af vinduer

Desuden vedlægges en vejledning til vedligeholdelse af vinduer.

Tak

Afslutningsvis vil jeg gerne takke mine bestyrelseskolleger: Brian, Eva, Margrethe og Svend Aage for godt samarbejde i det forgangne år. En tak skal ligeledes lyde til Anders og Susan og sidst men ikke mindst til Brian for samarbejdet i det forgangne år.

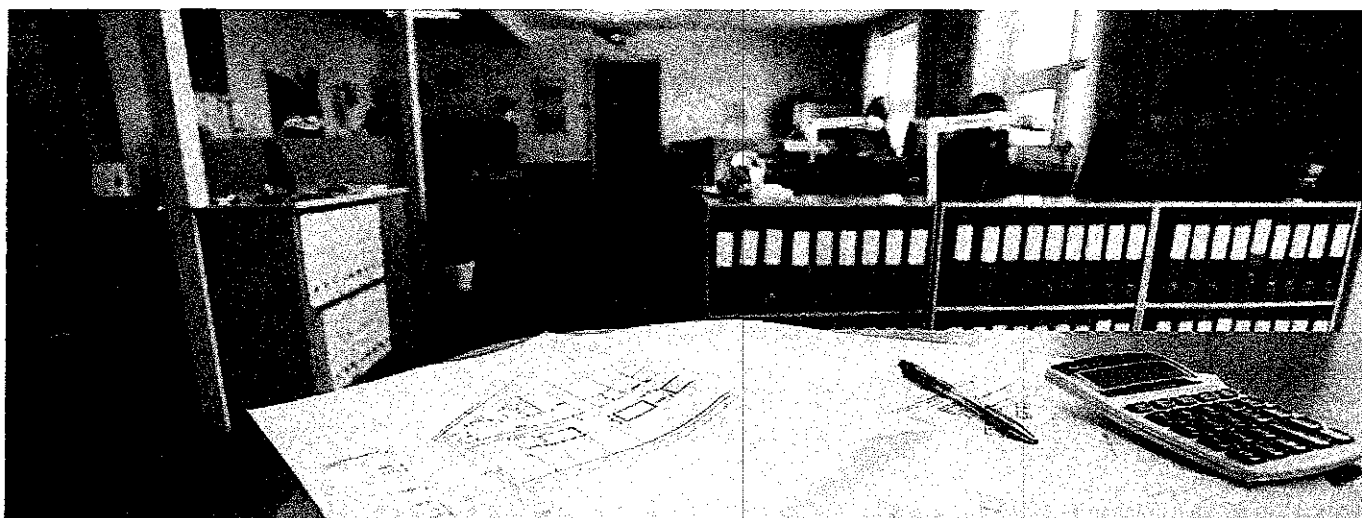


Vedligeholdelse

Primo vinduer og døre karakteriseres som vedligeholdelsesfri på udvendig side, hvor de ikke kræver behandling med maling eller træbeskyttelse.

Jævnlig rengøring af udvendige karme og rammer plus justering og smøring af bevægelige dele en gang om året sikrer, at vinduer og døre bliver ved med at se pæne ud og altid fungerer upåklageligt. Vi anbefaler, at man samtidig smører tætningslisterne med silikone, og at de ca. en gang årligt efterses for utætheder.

Generelt anbefaler vi rengøring mindst to gange om året med autoshampoo - og helst hver gang ruderne vaskes.



Bestil materiale

Betingelser

Brochurer

FAQ

Garanti

Mærkninger

Nyhedsbrev

Prislister

Service

Vejledninger

Montering

Justering

Vedligehold

VEDLIGEHOOLD

ALUX TRÆ/ALU ELEMENTER

GENEREL VEDLIGEHOLDELSE

Det er vigtigt at smøre og vedligeholde alle typer beslag for at sikre en let og uhindret betjening og funktion, og ligeledes er det et krav for at opretholde garantien på elementerne.

Vi anbefaler, at man min. 1 gang årligt smører alle bevægelige beslagdele med syrefri olie (f.eks. alm. cykelolie). Specielt i kystnære områder med saltholdig luft og i områder med større luftforurening bør beslag smøres og vedligeholdes oftere for at opretholde garantien.

Topstyret, topvende, sidestyret og sidehængt beslag

er glidebeslag. Alle ledforbindelser og hængsler skal smøres. Der skal smøres både udvendigt på ledforbindelserne og i spalteåbningen mellem "armene". Der anvendes syrefri olie, efterfulgt af langtidspåvirkende syrefri fedt på spray.

Glideflader, glideskinner og glideklodser holdes rene. Der kan påføres stearin eller tør glidemiddel på glidefladerne for at lette friktionen. Brug aldrig olie på disse flader.

Friktionsbremser på sidehængte vinduer og terrassedøre

Glideskinnen holdes ren. Grebsaktiverede bremser smøres normalt ikke, men kan, om nødvendigt, smøres med et tørt

glidemiddel.

Sidebundhængt (dreje/kip)

Vinduer smøres på alle låsetappe og i slutblik med syrefri olie. Bundhængslet skal ikke smøres, da det er fyldt med fedt ved monteringen. Saksebeslag og friktionsbremse smøres med syrefri olie i alle ledforbindelser.

Kolvepaskviler og rullepaskviler

smøres med syrefri olie i låsekassen og ved ruller, kolver samt på slutblik.

EVERLUXX PLUS OG EVERLUXX CLASSIC-E PLAST/KOMPOSITELEMENTER

GENEREL VEDLIGEHOLDELSE

Dine nye kvalitetsprodukter fra Hvidbjerg Vinduet kan bevare deres smukke udseende og funktionalitet i mange år frem i tiden med blot et minimum af vedligeholdelse. Afvaskning af karm/ramme og smøring af beslag er det eneste der kræves.

Rengøring

De udvendige flader vaskes i lunken vand tilsat et neutralt rengøringsmiddel (gerne autoshampoo) for at fjerne snavs fra overfladen. Anvend udelukkende rengørings- og plejemidler, der ikke skader beslagets overfladebehandling.

Eftersyn og smøring af beslag

Generelt bør alle bevægelige dele og lukkepunkter smøres og efterses med hensyn til funktion een gang årligt (anvend udelukkende syrefri olie og fedt af god kvalitet). Specielt i kystnære områder med saltholdig luft og i områder med større luftforurening (f.eks. større byer og industriområder) bør man være særlig opmærksom på, at beslagdelene efterses og smøres jævnligt for at sikre en let og uhindret betjening og funktion, og ligeledes er det et krav for at opretholde garantien på elementerne.

Tætningslister

Tætningslisterne kan med fordel stryges med en silikonestift for at mindske friktionen ved betjening.

Som standard leveres elementerne med grå tætningslister. Hvis der er valgt elementer med sorte tætningslister, kan der forekomme afsmitning på vinduesrammerne. Evt. afsmitning fra

tætningslister kan fjernes med rensmidlet Deflex, som kan fås ved henvendelse til vores kundecenter på tlf. 9691 2222.

Energiruder

Udvendig kondens kan forekomme på energiruder med høj isoleringsevne. Kondensdannelsen skyldes den lavere overfladetemperatur på energirudens udvendige side og har i øvrigt ingen betydning for rudens øvrige funktioner eller holdbarheden generelt.

Indstilling og udskiftning af beslagdele

Indstilling og udskiftning af beslagdele samt eventuel afmontering og efterfølgende isætning af vinduesrammer bør foretages af fagfolk.

HVIDBJERG VINDUET A/S · ØSTERGADE 24 · 7790 THYHOLM · TLF. 9691 2222

CREATED BY DESIGN CONCERN