enp advokater

Marianne Wittenkamp
Elisagårdsvej 5 st.th.
4000 Roskilde
Tlf. 4635 4017
Sagsnr. 3310029

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Lindevang 7 eø, der afholdtes i

Spejderhytten Jacala, Lindevangshusene 71
mandag d. 19. oktober 2026 kl. 18.30

med følgende

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Fremlæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse.
4. Forslag – ingen indkomne forslag.
5. Fremlæggelse af driftsbudget med indbetalinger til grundfond og fællesudgifter til godkendelse.
6. Valg af bestyrelsesformand og kasserer for så vidt de afgår.
   (Formanden afgår i lige år, og kassereren afgår i ulige år, jfr. vedtægternes § 8).
   Formand Ove Ravn (116, 1. th.) - som er villig til at modtage genvalg.
   Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen:
   Klaus Kristensen (110, 1.th.) - som er villig til at modtage genvalg.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer til hovedbestyrelsen.
9. Valg af revisor og revisorsuppleant.
   Bestyrelsen foreslår som revisor:
   Jørn Krag Nielsen (116, st.tv.) - som er villig til at modtage genvalg
   Bestyrelsen foreslår som revisorsuppleant:
   Posten er ledig.
10. Eventuelt.

Ad pkt. 1
Som dirigent og referent valgtes administrator, advokat Marianne Wittenkamp, der konstaterede, at 19 ejere med et samlet fordelingstal på 2.733 ud af 9.894, var mødt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2
Formanden henviste til den skriftlige beretning, og supplerende blev det nævnt, at containerhusets tag var undersøgt for asbest, da det fremgik af BBR ejermeddelelsen, at der var eternittag med asbest på ejendommen. Det viste sig imidlertid ikke at være tilfældet.

Udskiftning eller reparation af taget skal ske i fællesskab med de øvrige foreninger, og da 7ez p.t. ikke har nogen bestyrelse, kan der ikke træffes beslutninger i hovedbestyrelsen lige nu.

Der er ikke afsat penge på budgettet til containertaget.

Klaus fortæller om vaskeriet, at der er en udfordring med en væg i det tidligere blødgøringsrum, som blev renoveret for 36 år siden. Der er forskellig opfattelse af, hvem der har vedligeholdelsespligten, da det er en væg hos 7eæ. Det er et rum, der aldrig er blevet brugt, og foreningen har ikke haft adgang til det.

Saltet, der lå derinde i tidernes morgen, trængte ind i væggene. 7eæ oplyser, at det kun var trappen derned, der blev renoveret, men der er fundet et gammelt tilbud, som blev accepteret, hvor det var mere end det. Lige nu er der ikke enighed, om hvad der skal gøres.

Der stod en gammel "dampvaskemaskine" i gamle dage, som krævede blødt vand, og derfor skulle der bruges salt til det.

Der er p.t. ikke aktuelle planer om at nedlægge vaskeriet, selv om det er en underskudsforretning.

Der var herefter et spørgsmål ang. kloakkerne, hvor der står, at vandet stod højt i brøndene, men det var så højt, at der var vand i kælderen. Der er efterfølgende foretaget TV inspektion og fjernet kalkaflejringer.

Man må IKKE smide affald i toilettet, for det er hovedårsagen til, at kloakken stopper til.

Bestyrelsen opfordres til at det skrive det mere tydeligt rundt, evt. på flere sprog eller med billeder på, ligesom ved skralderummet.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Ad pkt. 3
Årsregnskabet blev gennemgået i hovedtræk af ekstern revisor René Hansen.

Årets resultat blev et underskud på kr. 115.635,00, da udgifterne til vedligeholdelse, jfr. beretningen har været en del højere end forudsat.

Både grundfonden og forsikringsfonden har overskud.

Forsikringsfonden har dækket en del af vedligeholdelsen, jfr. side 4 ang. døre og vinduer, men derud over er posterne trukket over den almindelige drift.

S. 8 kan man se et rådgiverhonorar, som er betalt i forbindelse med udarbejdelse af nyt energimærke.

Side 4 ses grundfonden, som nu er på kr. 6.955.901,00 heraf er kr. 4.835.000,00 til tagfonden.

Under note 3 kan man se fordelingen af vedligeholdelsesposterne, og der kan fremhæves nye loftlemme til kr. 87.000,00 og strømpeforing til kr. 73.000,00.

Vaskeriet fik en regning fra året før, som en af de andre foreninger først havde betalt. Derfor er der underskud der.

Under note 9 kan foreningens udlæg for varme ses, jfr. beretningen. Pr. 1. nov. stiger acontoopkrævningen til varme. Man kan også selv øge sit acontobidrag, hvis det individuelle forbrug er højere, end man opkræves aconto. Foreningen betaler for varme i fællesarealerne. Det er nødvendigt at have lidt varme på i opgangene, så bygningerne ikke får fugt, men det er også bedst for varmeforbruget i lejlighederne, at de ikke ligger op ad en kold opgang.

Der er kr. 8.117.903,00 i banken.

Egenkapitalen er kr. 8.375.268,00 og balancen er kr. 8.309.225,00.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad pkt. 4
Ingen indkomne forslag.

Ad pkt. 5
Der er ingen ekstraordinære poster i 2026/2027, men der budgetteres fremover med en årlig rensning af tagrenderne. Budgettet viser et overskud på kr. 50.000,00.

Bestyrelsen foreslår ændring af indbetalinger til fællesbidrag på kr. 1,00 pr. fordelingstal, så den fremover lyder på kr. 9,25 pr. fordelingstal pr. måned fra d. 1. januar 2027.

Stigningen skyldes, som det også fremgår af beretningen, at alting er blevet dyrere, og der er behov for en højere indbetaling til den almindelige drift.

Budgettet og stigningen i fællesudgifterne blev herefter godkendt uden bemærkninger.

Ad pkt. 6
Som formand genvalgtes Ove Ravn (116, 1. th.)

Som bestyrelsesmedlem genvalgtes Klaus Kristensen (110, 1. th.).

Bestyrelsen består herud over af kasserer Gunnar Kjær (84, st.th.) og Peter Westergaard (112, 1. th.).

Det blev oplyst, at det er nødvendigt med friske kræfter, så alle bør overveje at stille op, så der kan findes nye medlemmer senest i 2027.

Ad pkt. 7
1. suppleanten var på valg, men ingen ønskede at stille op til posten. Således blev der ej heller valgt nogen 2. suppleant.

Ad pkt. 8
Generalforsamlingen overlod det til bestyrelsen at foretage valg af bestyrelsesmedlemmer til hovedbestyrelsen.

Ad pkt. 9
Som intern revisor genvalgtes Jørn Krag Nielsen (116, st.tv.)
Ingen ønskede posten som revisorsuppleant.

Ad pkt. 10
Den gule stribe på p-pladsen bør males op, da den er meget utydelig. Dler ser på det.

Der er ingen aftale om snerydning, og det var et problem i vinters, hvor det var meget glat ud til p-pladsen.

Hvis der skal indgås aftale med et snerydningsfirma, så vil det koste mellem kr. 50.000-100.000 årligt, for foreningen har ingen maskiner til selv at så for det. Man må i stedet for hjælpe hinanden. Heldigvis er så kraftigt snefald ikke så sædvanligt.

Der opleves rigtig mange biler, som ikke hører til. Der sættes en seddel i forruden, når det opdages, og her nævnes det, at bilisten vil blive anmeldt til politiet, hvis bilen ikke flyttes. Det plejer at virke.

Bestyrelsen vil ikke påtage sig at gå ind i en p-vagt ordning, og når der tales om at nedsætte et udvalg, er der ingen, der melder sig. Det er også en udfordring at finde ud af, hvor mange p-tilladelser, der skal udstedes, for mange har flere end 1 bil, men der er kun regnet med maks. 1 ½ bil pr. lejlighed.

Det er mest en principsag, for reelt er det muligt at finde en p-plads.

Nordsiden er en privat, offentlig vej, hvor kommunen og de andre ejerforeninger også har rettigheder, men Sydsiden er privat. Nr. 106-114 med dobbeltrække p-pladser hører til sydsiden.

Ove oplyser, at bestyrelsen påtænker at indkalde til ekstraordinær generalforsamling i slutningen af januar 2027 for at opstarte tagprojektet. Man vil invitere ingeniørfirmaet, som står for at indhente tilbud, og banken til også at deltage. Priserne, som er indhentet i 2025, holder ikke længere, så de beregninger, der ligger lige nu, holder ikke.

Herefter var der ikke flere bemærkninger under eventuelt, hvorefter dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19.25.

Som dirigent og referent:

Marianne Wittenkamp

I bestyrelsen:

Formand Ove Ravn

Kasserer Gunnar Kjær

Klaus Kristensen

Peter Westergaard

Peter Westergaard