

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for Landsret

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm administrator

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr.1012635 ST

Ejerforeningen Taastrupvænge

Referat af budget generalforsamling 2023

Den 8. november 2023 kl. 19.00 afholdtes i Kulturcentret Poppel Allé 12, lokale 3, 2630 Taastrup budget-generalforsamling i Ejerforeningen Taastrupvænge.

Dagsordenen var følgende:

1. Velkomst og valg af dirigent.
2. Valg af stemmetællere.
3. Budget 2024.
4. Eventuelt.

Ad 1. Velkomst og valg af dirigent:

Formanden bød velkommen. Herefter blev advokat Steen Ternstrøm blev valgt som dirigent (og referent) på bestyrelsens forslag. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

17 lejligheder ud af foreningens 186 lejligheder var repræsenteret på generalforsamling. 4 af de 17 lejligheder var repræsenteret ved fuldmagt.

Ad 2. Valg af stemmetællere:

Varmemester Søren Steffensen og beboer Henry Christensen (39) blev valgt som stemmetællere.

Ad 3. Budget 2024:

Formand Gudmund Sørensen gennemgik de væsentligste poster i det udsendte budget for 2024.

Det blev bl.a. bemærket, at man forventer en mindre stigning på renovation, selvom man ikke har fået opkrævningen for 2024 fra Kommunen endnu. Det skyldes, at man snart skal til at sortere tøj og tekstil i en særlig container.

Udgiften til forsikring er steget en del. Det skyldes bl.a. forhøjelse af præmien efter forsikrings-sagen med brand i en lejlighed, hvor det endte med at koste ca. kr. 1.400.000 at sætte lejligheden

i stand. IF, som er foreningens forsikringsselskab, har behandlet foreningen godt, og man har valgt ikke at arbejde med at finde et nyt forsikringsselskab.

Der er afsat kr. 100.000 til en teknisk undersøgelse vedrørende dræn ved blok F. Blokken ligger som bekendt meget lavt, og man kan ikke kloakere eller dræne sig fuldstændig ud af et problem, men man kan forsøge at gøre forholdene bedre. Pengene skal bruges på netop at undersøge dette.

Udgiften vedrørende vedligeholdelse af udendørsanlæg stiger.

I stueniveau udvendigt træværk ved haverne males af foreningen.

Posten overførsel til reservekapital er forhøjet til kr. 250.000.

Udgifter til YouSee vil i 2024 stige til kr. 261,28 pr. bolig for grundpakken. Selvom den er steget, får man stadig en pæn besparelse med ordning om, at grundpakken købes og betales gennem ejerforeningen. Besparelsen er ca. kr. 80 – 90 i forhold til, hvad en individuel grundpakke ellers koster.

Budgettet lægger op til en moderat stigning af fællesbidraget, og formanden henviste til stigningerne anført i budgettet på side 2, hvor det nye månedlige fællesbidrag er anført.

Beboerne fik herefter mulighed for at spørge ind til budgettet og formandens redegørelse.

Per (59) spurgte yderligere ind til den budgetterede udgift på kr. 100.000 vedrørende undersøgelse af dræn m.v. ved blok F. Formanden henviste til den allerede afgivne forklaring og understregede, at selvom det ikke er et problem, som umiddelbart kan løses en gang for alle, så er man nødt til at se på, om der kan gøres noget, der kan minimere risiko for, at vand kommer ind i kælderen og opgangen ved voldsomme regnskyl.

Henry (39) havde følgende spørgsmål, som samtidig blev besvaret:

a. Hvad er status på år 2023.

Formanden bekræftede, at de foreløbige udgifter for regnskabsåret 2023 ligger indenfor det budgetterede.

b. Hvilke arbejder er planlagt udført for de budgetterede kr. 350.000 i ejendomsvedligeholdelse ?

Hertil svarede formanden og varmesteren, at de fleste faldstammer i kælderen med tiden er udskiftet, men man skal til at se på faldstammerne oppe i selve lejlighederne. Det er muligt, at man skal finde en løsning med strømpeføring.

I nr. 57 har en beboer tilkendegivet, at der kommer vand ned i lejligheden fra taget. Det har vist sig at være en skotrende, som er utæt, og det forventes at koste omkring kr. 60.000 at bringe forholdet i orden.

Der er vandrør i kælderen, der skal udskiftes. Vandrør før ventiler er tidligere skiftet, så nu står rørene efter ventilerne for tur. Flere steder er de placeret svært tilgængeligt, og det kan blive et stort problem, hvis de springer.

Herudover er der den almindelige vedligeholdelse af bygningerne.

c. Pasning af udendørs arealer:

Henry præciserede, at det drejer sig om, at der er budgetteret hele kr. 250.000, som svarer til ca. ½ mand i et helt år. Henry spurgte ind til, om det virkelig er nødvendigt at bruge så mange penge herpå, og om der er så mange arbejdsopgaver, idet Søren vel også skal bruge en del af sine arbejdstimer på pasning på udearealet. Formanden bemærkede, at det afsatte beløb er det samme som tidligere år, og at man endnu ikke har nået at bruge det fulde budgetterede beløb i de tidligere år. Søren har selvfølgelig en del af opgaverne vedrørende pasning af udearealer indenfor dagtimerne, men det der ligger udenfor almindelig arbejdstid, således som f.eks. sne-rydning i weekender m.v., er en del af det, som der bruges penge på i forbindelse med pasning af udearealerne.

d. Overførsel til reservekapital:

Henry anførte, at han ikke mener, at det budgetterede beløb på kr. 250.000 skal opføres i budgettet som en udgift, da det ikke er en udgift. Det skal anføres som et budgetteret overskud, som herefter i regnskabet skal overføres til ”indestående medlemmer” under egenkapitalen. Formanden tilkendegav ikke at være enig heri, og at man godt kan skrive det på den måde, som det er gjort i budgettet, og som man har gjort det tidligere. Det er en diskussion, man har haft før. På forespørgsel tilkendegav dirigenten, at både Henry og formanden har ret efter hans opfattelse, idet man kan gøre det på begge de måder, og at det i sidste ende ikke har nogen betydning rent regnskabs-/resultatmæssigt, om man gør det på den ene eller anden måde.

e. Hvorfor budgetteres der med færre indtægter i 2024 vedrørende flytteafgifter:

Formanden bemærkede, at man fra årsskiftet får ny administrator, idet foreningens tidligere administrator, Erling, afgik ved døden tidligere i år. Man har valgt at indgå aftale med Advokatfirmaet Ternstrøm, og i den forbindelse vil det fremadrettet være administrator, der bevarer henvendelser fra ejendomsmæglere i tilknytning til, at boliger i Ejerforeningen bliver sat til salg, og det er i denne forbindelse administrator, der oppebærer honoraret herfor. Det er en regning, som ejendomsmægleren/sælgeren betaler som en del af salgsomkostningerne. Dirigenten bekræftede, at det er sådan, man gør i alle andre ejerforeninger, og at den praksis, der tidligere har været i Taastrupvænge, er ret usædvanlig.

f. Indtægt vedrørende YouSee:

Formanden bemærkede, at 4 boliger pr. d.d. er udmeldt af YouSee, og at den i budgettet anførte indtægt vedrørende opkrævning hos beboerne, således tager udgangspunkt i, at 182 boliger er tilmeldt YouSee i år 2024.

På forespørgsel fra en beboer bekræftede formanden, at man har godt og vel kr. 2.000.000 i opsparing. Dirigenten bekræftede, at egenkapitalen pr. 31.12.2022 er kr. 2.055.371.

En beboer spurgte til de forskellige lejlighedsfordelingstal, hvordan det i praksis fungerer, og hvorfor fordelingsstallene er det, som de er. Dirigenten forklarede nærmere herom og understregede, at den nuværende fordelingsnøgle kun kan ændres ved absolut enighed blandt alle foreningens 186 medlemmer (100%) skal stemme for, hvis de skal ændres.

Herefter blev budgettet for 2024 sat til afstemning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Herefter er fællesudgifterne for 2024 som følger:

1-værelses lejlighed pr. måned kr. 1.530

2-værelses lejlighed pr. måned kr. 2.165

3-værelses lejlighed pr. måned kr. 2.482

4-værelses lejlighed pr. måned kr. 3.116

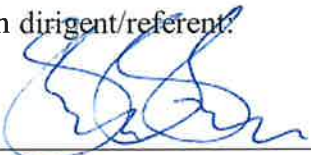
Ad 4. Eventuelt:

På forespørgsel fra en beboer forklarede bestyrelsesmedlem Claus Tablo Nielsen nærmere om, hvordan de nye ejendomsskatteregler fungerer. Claus understregede, at det ikke har betydning for nogle af de nuværende beboere i foreningen. Alle disse får en skatterabat, som udligner en eventuel stigning i ejendomsskatterne. Stigningen vil således kun få betydning for personer, der køber en bolig i foreningen efter den 1.1.2024.

Der var ikke andre, der ønskede ordet. Formanden takkede de fremmødte for et godt møde.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Som dirigent/referent:


Advokat Steen Ternstrøm

Som formand:


Gudmund Sørensen