

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højestetret

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1003799

E/F HALLANDS ENGE

Referat af ordinær generalforsamling den 9. april 2018

År 2018, den 9. april kl. 19.00 afholdtes på Torstors skolen, Taastrup, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Hallands Enge. Til stede var 20 ejerlejligheder repræsenteret og administrator ved Bjarke Jensen.

Formand Yasmin Riaz bød forsamlingen velkommen.

Ad 1. Valg af dirigent:

Efter forslag fra Yasmin Riaz blev Bjarke Jensen valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Bestyrelsens årsberetning:

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning. Årsberetningen var også sendt ud sammen med indkaldelsen.

Per Brygger takkede formanden for en fin årsberetning og roste bestyrelsen for et fint stykke arbejde i det forgangne år.

Per Brygger bemærkede, at han desværre oplever en del problemer med effekter, der bliver opbevaret i opgangene, og at han derfor var glad for, at bestyrelsen havde forsøgt at adressere problemet ved at sætte skrivelser op i opgangene.

Yasmin Riaz bemærkede, at bestyrelsen gør hvad den kan, men at man desværre er begrænset til kun at skrive til folk og i yderste konsekvens at rette henvendelse til brandmyndighederne.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2017:

Administrator bemærkede, at regnskabet ifølge revisor var retvisende. Administrator gennemgik herefter det omdelte regnskabs resultatopgørelse, balance og noter.

Det blev fremhævet, at der havde været lidt flere indtægter end budgetteret, mens udgifterne havde været mindre end budgetteret.

Administrator bemærkede, at årsregnskabet samlet udviste et mindre underskud for året på ca. kr. 30.000, men at underskuddet først og fremmest var udtryk for en regnskabsmæssig teknikalitet, idet foreningen også har hensat et beløb på kr. 212.000 til vedligeholdelse, mens kr. 14.000 var hensat til grundfonden. Uden hensættelserne ville foreningen have haft et overskud på knap kr. 196.000.

Alt i alt var der derfor tale om et pænt regnskab, og foreningen har stadig en pæn likviditet.

Steen Hansen spurgte med henvisning til foreningens driftskonto på kr. 1.724.277, om ejerforeningen må have så mange penge. Bjarke Jensen svarede, at der ikke er noget problem i, at ejerforeningen har et beløb af den størrelsesorden til rådighed, og at der da også er rigeligt at bruge pengene på, selvom ejerforeningen i det forgangne ikke har brugt så mange penge på vedligeholdelse som budgetteret.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte regnskabet.

Ad 4. Budget 2018 og fastsættelse af månedlig fællesudgift:

Shirley Wong gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018 og bemærkede, at foreningen budgetterer med et større underskud for 2018 på kr. 337.000, idet man forventer omkostninger på ca. kr. 862.000 til vedligeholdelse, herunder navnlig planlagte malearbejder. Det blev bemærket, at ejerforeningen i 2017 hensatte kr. 172.000 til afholdelse af disse omkostninger.

Der blev spurgt, om det evt. er muligt at holde den oprindelige entreprenør ansvarlig for de malearbejder, der skal gennemføres nu.

Gert Marcussen svarede på vegne af bestyrelsen, at dette ikke er en mulighed, og at ejerforeningen derfor selv skal afholde omkostningerne.

Som følge af de forestående vedligeholdelsesarbejder var det bestyrelsens forslag, at fællesudgiften sættes op fra de hidtidige kr. 1.322.000 til kr. 1.395.000.

Det blev hertil bemærket, at ejerforeningen har haft uændret fællesudgift i flere år, mens det i andre ejerforeninger er sædvanligt med en fast årlig stigning.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indvendinger mod forhøjelsen af fællesudgifterne, og at generalforsamlingen enstemmigt kunne godkende budgetforslaget med den forhøjede månedlige fællesudgift.

Ad 5. Valg af formand for bestyrelsen:

Yasmin Riaz var som suppleant trådt ind i bestyrelsen, idet forhenværende formand Mark Dyrnits var udtrådt af bestyrelsen i forbindelse med fraflytning.

Efter en kort drøftelse af mulige kandidater accepterede Yasmin Riaz at modtage. Steen Hansen var også villig til at modtage valg, hvis ingen andre ville modtage valget. Yasmin Riaz blev derefter som eneste kandidat valgt som formand.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Gert Marcussen blev valgt til bestyrelsen for 2 år i 2017, men grundet fraflytning udtrådte Gert Marcussen af bestyrelsen med virkning fra d. 1. april 2018. Som eneste tilbageværende suppleant trådte Steen Hansen ind i bestyrelsen i Gert Marcussens sted.

Der skulle herefter findes to nye medlemmer til bestyrelsen. Shirley Wong og Mimi Laursen var på valg og begge var indstillet på at modtage genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, blev både Shirley Wong og Mimi Laursen genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Yasmin Riaz (formand – 21)

Shirley Wong (13)

Steen Hansen (43, 6.)

Mimi Laursen (35, 2. tv.)

Eva Olsen (41, st.th.)

Ad 7. Valg af suppleant:

Der skulle herefter findes to nye suppleanter, der skulle vælges for 2 år.

Per Brygger og Kasper Kristensen var villige til at modtage valg. Da ingen andre ønskede at modtage valg, blev de begge valgt med Kasper Kristensen som 1. suppleant og Per Brygger som 2. suppleant.

Suppleanterne er herefter følgende:

1. suppleant: Kasper Kristensen (31, 2.tv.).

2. suppleant: Per Brygger (33, 2. th.)

Ad 8. Valg af revisor:

Det blev bemærket, at RIH Revision A/S i løbet af 2017 var fusioneret med TimeVision. Personkredsen der håndterer ejerforeningens regnskaber er den samme som hidtil. Der var på dette grundlag enighed om at vælge TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab som foreningens revisor.

Ad 9. Forslag:

Der var ikke rettidigt stillet forslag til behandling på generalforsamlingen.

Ad 10. Eventuelt:

Parkeringsforholdene blev drøftet, idet en ejer bemærkede, at der ofte er håndværkere, som ”okkuperer” beboerparkeringspladserne i forbindelse med igangværende arbejder. Gert Marcussen nævnte, at parkeringsforholdene som udgangspunkt er et anliggende for grundejerfor-

eningen og ikke bestyrelsen, men at Gert Marcussen tidligere har været i dialog med håndværkerne i området, og at de om regel har været til at tale med.

Der blev også spurgt, om bestyrelsen har tænkt sig at fjerne "parkering forbudt" skiltene. Der blev hertil svaret, at dette er et anliggende for grundejerforeningen og ikke bestyrelsen.

En enkelt ejer efterlyste opsætning af skilte, der beskriver, hvilket skrald man måtte smide ud hvor, idet der desværre ses at være flere, der ikke kan finde ud af at håndtere deres affald korrekt.

Herefter blev der spurgt, hvilke regler der gælder for udlejning af lejligheder, og om ejerforeningen har nogen kontrol med, hvem der bor til leje og hvor. Bjarke Jensen svarede, at vedtægterne allerede indeholder regler om udlejning (§ 22,4), men at administrator ikke kunne være sikker på, om alle ejere overholder vedtægterne i forbindelse med udlejning, herunder om der som foreskrevet sendes kopi af lejekontrakten til bestyrelsen, og om lejerne underskriver det foreskrevne tillæg til lejekontrakten.

Det blev herefter bemærket, at der efterhånden står mange cykler rundt omkring, der ikke ser ud til at blive brugt. Bestyrelsen blev derfor opfordret til at lave en cykelrazzia.

Der blev herefter stillet spørgsmål til bestyrelsen om ejerforeningens egenkapital, navnlig om bestyrelsen havde en opfattelse af, hvor stort kapitalbehovet i fremtiden egentlig vil være. Shirley Wong forklarede, at egenkapitalen ikke er så stor endda, i hvert fald ikke når henses til de omkostninger, som foreningen forventer at skulle afholde i de kommende år, ikke blot til kommende vedligeholdelsesarbejder, men også til dækning af almindelige driftsomkostninger. Dertil kommer, at der altid er risiko for uforudsete omkostninger. Det blev af en enkelt bemærket, at ejerforeningen for år tilbage havde oplevet en langt større regning end forventet til snerydning med den konsekvens, at alle ejere blev opkrævet et ekstraordinært stort beløb over fællesudgiften. Den situation skulle man gerne undgå i fremtiden.

Shirley Wong forklarede videre, at ejerforeningen så vidt muligt forsøger at følge den vedligeholdelsesplan, som man tidligere har udarbejdet. Gert Marcussen kom med et helt konkret eksempel, idet han oplyste, at ejerforeningen inden for en nærmere fremtid også skal male på nordsiden, og at dette vil indebære yderligere omkostninger til maler.

Flere i forsamlingen gav udtryk for, at de fandt det fornuftigt, at ejerforeningen allerede nu begyndte at spare lidt mere op til fremtidige udgifter.

Mimi Laursen spurgte herefter, hvad generalforsamlingen ville mene om oprettelse af en vinduesfond med henblik på opsparing til udskiftning af vinduerne.

En enkelt bemærkede, at listerne omkring vinduerne allerede var begyndt at falde af.

Der blev herefter holdt en vejledende afstemning med håndsoprækning med et klart flertal for oprettelse af en vinduesfond. Administrator bemærkede, at bestyrelsen evt. kunne fremsætte et konkret forslag om oprettelse af vinduesfond på næste generalforsamling.

Efterfølgende blev muligheden for en fælles arbejdsdag i ejerforeningen drøftet. Det blev bemærket, at der er kommet mange nye beboere til, og at en fælles arbejdsdag kunne være en god måde at bringe gamle og nye beboere sammen på.

Herefter blev rengøringen af opgangene drøftet, idet en ejer bemærkede, at hun har oplevet problemer med fluer i opgangen. Mimi Laursen oplyste, at fluer i opgangene kunne skyldes dårlig rengøring. Bestyrelsen har været utilfreds med rengøring, og det er derfor også blevet besluttet at skifte leverandør til det firma, som i forvejen står for at holde haverne.

Mimi Laursen henstillede i den forbindelse til, at alle er tålmodige i forhold til den nye rengøringsordning, idet der i starten vil være behov for at få rensede opgangene ordenligt igennem, og det vil tage tid. Man håber i bestyrelsen på, at man igen kan få pæne trapper, selvom der enkelte steder er sket så store ødelæggelser af overfladerne, at det muligvis ikke kan blive pænt igen blot ved at gøre rent/rense opgangene.

Det blev i relation til rengøringen af trapperne bemærket, at der ikke må stå noget på trapperne, dels af sikkerhedshensyn, dels for at give rengøringsfolkene mulighed for at komme til.

Der blev herefter spurgt ind til, om det er muligt snart at få malet trappeopgangene, da de efterhånden ser noget trætte ud. Gert Marcussen oplyste, at der ikke var planer om at male alle

trappeopgangene nu, men MT Højgaard vil komme ud og male de steder, hvor de har arbejdet. Shirley Wong og Mimi Laursen bemærkede, at det er et spørgsmål om prioriteter og om at bruge pengene på en fornuftig måde. Det vil desværre koste mange penge, hvis alle trappeopgangene skal males på en gang.

Yasmin Riaz spurgte herefter på vegne af en beboer, der ikke var til stede, om man kunne sætte overvågning op på parkeringspladsen. Administrator bemærkede, at det så vidt administrator var bekendt ville kræve tilladelse fra politiet og formentlig også grundejerforeningen. Det blev fra en i forsamlingen bekræftet, at kameraovervågning kræver tilladelse fra politiet, og at det i øvrigt er dyrt og næppe har den store præventive virkning.

Det blev herefter drøftet, hvad man kunne gøre for at komme de mange cigaretskodder til livs. Det blev af en foreslået, at der kunne sættes askebægre op rundt omkring.

Det blev herefter drøftet, om man kan omlægge et par af de grønne områder til parkeringspladser. I forbindelse med kommende byggerier i området forventes der at blive behov for endnu flere parkeringspladser. Det blev oplyst, at ejerforeningen ikke ejer de grønne områder, at det derfor ikke er op til ejerforeningen at bestemme, hvad de grønne områder skal bruges til. Gert Marcussen oplyste supplerende, at man evt. kan parkere ovre ved Alka, selvom dette indebærer, at man skal gå lidt længere.

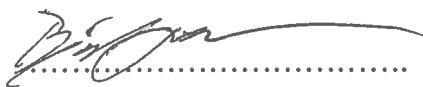
Gert Marcussen fik herefter ordet, idet han efter mange år som beboer og bestyrelsesmedlem i ejerforeningen har besluttet at flytte væk. Gert Marcussen takkede forsamlingen for en god og hyggelig tid i ejerforeningen.

Det blev fra flere i forsamlingen bemærket, at Gert Marcussen igennem årene frivilligt har ydet en kæmpemæssig indsats for ejerforeningen. Der lød på denne baggrund en stor applaus og stor tak til Gert Marcussen.

Da ingen andre ønskede ordet herefter, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Formand Yasmin Riaz takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bjarke Jensen', written over a horizontal dotted line.

Bjarke Jensen