

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

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 4. april 2019

År 2019, den 4. april kl. 19.00 afholdtes på Torstorpsskolen, 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 til medlemmerne inden generalforsamlingens afholdelse.

Under henvisning til årsberetningen blev det nævnt, at der mangler udluftning i opgangene, og at der derfor var begyndt at lugte dårligt.

Bestyrelsen nævnte, at der desværre havde været problemer med beboere, der havde ødelagt vinduerne, og som heller ikke lukkede vinduerne igen.

Det kunne konstateres, at flere var generet af dårlig lugt i opgangene og havde ønske om, at der kunne luftes mere ud.

Der blev udtrykt utilfredshed over, at der rodes flere steder, bl.a. i kælderen, hvor der også ligger cigaretskodder, og at det i øvrigt var utrygt at færdes i kælderen.

Det blev nævnt, at der også havde været et tilfælde af indbrudstyveri i kælderen.

Bestyrelsen nævnte, at man var opmærksom på problemet med rod, men at der var grænser for, hvad bestyrelsen kunne gøre ved det. Bestyrelsen henviste i øvrigt til dagordenen for generalforsamlingen, hvor bestyrelsen netop havde fremsat ønske om en ny og lidt mere kontant husorden.

Der blev herefter stillet spørgsmål til, hvorfor ejerforeningen havde påtaget sig at male plankeværker. Bestyrelsen svarede, at plankeværkerne var fællesområde.

Efter en kort drøftelse af, hvad der kunne anses som fællesområder, konstaterede dirigenten, at beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2018:

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

Administrator bemærkede, at årsregnskabet samlet udviste et underskud for året på kr. 220.862, der dog var væsentligt mindre end det budgetterede underskud på kr. 337.000.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte regnskabet.

Ad 4. Budget 2019 og fastsættelse af månedlig fællesudgift:

Administrator gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 og bemærkede, at foreningen budgetterede med et årsresultat, der ville gå i 0.

Der blev spurgt ind til, hvorfor der blev budgetteret med så lidt i el. Bestyrelsen oplyste, at en del af driften fremadrettet er blevet overtaget af kommunen.

Der blev spurgt ind til, hvorfor der blev budgetteret med så meget mindre til vedligeholdelse.

Bestyrelsen oplyste, at flere vedligeholdelsesarbejder var afsluttet, og at der derfor ikke var samme behov for at investere i vedligeholdelse i 2019.

Der blev herefter fra forsamlingen ytret ønske om bedre rengøring af opgangene, og at man gerne ville betale lidt mere for bedre rengøring.

Dirigenten oplyste, at der ikke var noget til hinder for, at forsamlingen vedtog en forhøjelse af fællesbidraget.

Forsamlingen drøftede herefter mulighederne for en forhøjelse af fællesbidraget, og om det ville resultere i en bedre rengøring. Det blev undervejs bemærket, at det ikke nødvendigvis ville blive pænere med mere rengøring, idet rod i opgangene var en medvirkende årsag til den ringere rengøring.

Efter en kort debat om forslaget om forhøjelse af fællesbidraget, blev der afholdt en vejledende afstemning. Dirigenten konstaterede efter håndsoprækning fra forsamlingen, at der ikke var flertal for forslaget om forhøjelse af fællesbidraget.

Bestyrelsens budgetforslag med uændret fællesbidrag blev derefter vedtaget.

Ad 5. Valg af formand for bestyrelsen:

Der var ikke valg af formand til bestyrelsen, idet nuværende formand blev valgt i 2018 for to år.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Eva Olsen og Steen Hansen var begge på valg.

Eva Olsen var ikke til stede, men var efter det oplyste villig til at modtage genvalg.

Steen Hansen oplyste, at han var villig til at modtage genvalg.

Esra Ciftci oplyste, at hun var villig til at modtage valg.

Esra Ciftci og Steen Hansen fik herefter mulighed for at præsentere sig og motivere deres kandidatur.

Der blev derefter holdt skriftlig afstemning.

Dirigenten konstaterede efter en optælling af stemmerne, at Steen Hansen og Esra Ciftci havde modtaget flest stemmer, og de blev derfor begge valgt ind i bestyrelsen for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Yasmin Riaz (formand – 21)

Shirley Wong (13)

Steen Hansen (43, 6.)

Mimi Laursen (35, 2. tv.)

Esra Ciftci (17)

Ad 7. Valg af suppleant:

På generalforsamlingen i 2018 blev der valgt to suppleanter for 2 år, og der skulle derfor ikke vælges ny suppleant.

Suppleanterne er herefter følgende:

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

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

Ad 8. Valg af revisor:

Der var enighed om at genvælge TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab som foreningens revisor.

Ad 9. Forslag:

Forslag fra bestyrelsen om ny husorden:

Bestyrelsen havde stillet forslag om ny husorden. Efter en kort præsentation af forslaget, blev der spurgt ind til pkt. 4 vedr. parkering.

Bestyrelsen oplyste, den nye husorden ikke indebar ændring af pkt. 4, og at parkeringspladserne i øvrigt hørte under grundejerforeningen.

Der blev derefter stillet spørgsmål til fællesskuret. Bestyrelsen oplyste, at rækkehusene som udgangspunkt ikke har adgang til kælder, og at rækkehusene heller ikke - således som det ellers var tiltænkt i sin tid – havde egne skure. Fællesskuret var derfor tiltænkt rækkehusene alene.

Efter en kort yderligere drøftelse af forslaget om ny husorden, kom forslaget til afstemning. Dirigenten konstaterede, at den nye husorden i sin helhed blev vedtaget med 17 stemmer for ud af 20 mulige stemmer.

Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer:

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes § 19.5. og § 25.1.

Som ny § 19.5. foreslog bestyrelsen følgende ordlyd:

”Uden bestyrelsens samtykke må lejlighedsejere ikke foretage ændringer, reparationer eller maling *på bygningens facade*, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner, *rækværker* eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskade, markiser mv. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte tv-antennor eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner eller terrasser”.

Som ny § 25.1. foreslog bestyrelsen følgende ordlyd:

”Ejerlejlighederne i stueplan og rækkehusene tillægges brugsret til terrasser/haver beliggende i tilknytning til lejlighederne. Ren-, vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af belægninger samt hække(Ejerlejligheder i stueplan: Liguster; Rækkehuse: Bøgehække) påhviler alene den enkelte ejerlejlighedsejer”.

Bestyrelsen tilkendegav, at man som udgangspunkt ønskede at behandle forslagene under et, og at hensigten med ændringerne var et ønske om mere ensartethed og at tydeliggøre reglerne.

Det blev fra forsamlingen tilkendegivet, at det var positivt at få vedtægterne udspecificeret lidt mere, således som bestyrelsen havde foreslået.

Der blev fra forsamlingen spurgt ind til, om den nuværende ordlyd i vedtægterne var utilstrækkelig. Bestyrelsen oplyste, at der var medlemmer af foreningen, der havde overtrådt bestemmelserne, og bestyrelsen derfor havde fundet det nødvendigt at tydeliggøre reglerne.

Forespurgt nærmere herom oplyste bestyrelsen, at der bl.a. havde tilfælde, hvor ejeren havde udført udførelse af malerarbejder i strid med vedtægterne.

Forslaget kom herefter til afstemning. Dirigenten bemærkede indledningsvis, at forslaget om vedtægtsændringer ikke kunne vedtages endeligt på den ordinære generalforsamling, idet fremmødet på generalforsamlingen var ikke stort nok, jf. vedtægternes § 5.

Dirigenten konstaterede, at der var 18 stemmer for forslaget om vedtægtsændringer ud af 20 mulige, og at forslaget derfor såvel efter antal som fordelingstal måtte anses for vedtaget.

Da fremmødet på den ordinære generalforsamling imidlertid ikke var tilstrækkeligt stort til, at forslaget kunne vedtages endeligt, oplyste dirigenten, at foreningen vil indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 10. Eventuelt:

Parkeringsforholdene i foreningen blev drøftet.

Det blev fra bestyrelsen oplyst, at foreningens muligheder for at gøre noget ved parkeringsforholdene var begrænsede, idet parkeringspladserne hørte under grundejerforeningen, men at der muligvis ville komme ændringer, hvis eksempelvis Alka Forsikring besluttede sig for at sælge.

Det nye byggeri ”Skjeberg Alle” blev drøftet. Bestyrelsen oplyste, at byggeriet ikke havde noget at gøre med ejerforeningen Hallands Enge. Det var uklart, om der fremadrettet ville komme til at være en eller to grundejerforeninger i området.

Der lød herefter et ønske fra forsamlingen om, at bestyrelsen gerne måtte dele flere oplysninger med medlemmerne af foreningen, og at nye ejere fik forklaret reglerne tydeligere.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke havde mulighed for at byde alle nye velkommen og tage hånd om dem, og at nye ejere også selv måtte tage et ansvar for at sætte sig ind i foreningens regler.

Det blev nævnt, at der efterhånden også var mange lejere i foreningen, og at det også var nødvendigt at orientere lejerne om reglerne. Bestyrelsen oplyste, at reglerne fremgik af husordenen, som ejerne skal videregive til lejerne.

Det blev supplerende bemærket, at ejerforeningen i øvrigt har en udmærket hjemmeside, hvor man vil kunne finde mange oplysninger om foreningens forhold.

Efterfølgende blev muligheden for en eller flere fælles arbejdsdage i ejerforeningen drøftet. Bestyrelsen oplyste, at var en fin ide med fælles arbejdsdage, men at erfaringen viste, at fremmødet ofte er ringe.

Der lød en opfordring til, at der kunne oprettes et udvalg til at arrangere en arbejdsdag.

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 skraldespande eller andre beholdere op rundt omkring.

Der blev også fra en enkelt udtrykt ønske om videoovervågning. Det blev dog bemærket, at det var dyrt med videoovervågning, og at det nok også ville kræve tilladelse fra politiet.

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:

.....

Bjarke Jensen