

# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højestret

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 21. september 2021**

År 2021, den 21. september kl. 19.00 afholdtes på Torstorpskolen, Taastrup, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Hallands Enge. Til stede var 18 ejerlejligheder, heraf 1 ved fuldmagt, repræsenteret og administrator ved Bjarke Jensen.

Formand Eva Olsen bød forsamlingen velkommen.

#### **Ad 1. Valg af dirigent:**

Efter forslag fra Eva Olsen blev Bjarke Jensen valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet fremmødet dog ikke var tilstrækkeligt til, at forslag om vedtægtsændringer kunne vedtages endeligt uden en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

#### **Ad 2. Bestyrelsens årsberetning:**

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning.

Der henvistes til den udsendte årsberetning, som ejerne havde fået sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen blev taget til efterretning.

#### **Ad 3. Årsregnskab 2020:**

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

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte regnskabet.

**Ad 4. Budget 2021 og fastsættelse af månedlig fællesudgift:**

Bestyrelsen gennemgik budgetforslaget for 2021.

Bestyrelsens budgetforslag med uændret fællesbidrag blev derefter vedtaget.

**Ad 5. Valg af formand for bestyrelsen:**

Dirigenten bemærkede, at der ikke skulle vælges en ny formand, idet Eva Olsen blev valgt for 2 år i 2020.

**Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:**

Steen Hansen og Lene Henriksen var på valg og var begge villige til at modtage genvalg.

Ulrik Jepsen meddelte, at han også gerne ville modtage valg.

Der blev derfor afholdt skriftlig afstemning. Dirigenten konstaterede på baggrund af en optælling af stemmerne, at Steen Hansen og Ulrik Jepsen havde modtaget flest stemmer og derfor begge blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

**Eva Olsen (formand – 41, st. th.) – indtil 2022**

**Shirley Wong (13) – indtil 2022**

**Steen Hansen (43, 6.) – indtil 2023**

**Mimi Laursen (35, 2. tv.) – indtil 2022**

**Ulrik Jepsen (29, st. tv.) – indtil 2023**

**Ad 7. Valg af suppleant:**

Charlotte Nielsen blev i 2020 valgt som 1. suppleant for 2 år. Rezkar Derki oplyste, at han var villig til at modtage valg som 2. suppleant. Ingen andre ønskede at modtage valg. Dirigenten konstaterede, at Rezkar Derki blev valgt som 2. suppleant.

Suppleanterne er herefter følgende:

**1. suppleant: Charlotte Nielsen (43. st. tv.) – indtil 2022**

**2. suppleant: Rezkar Derki (39. st. th.) - indtil 2023**

**Ad 8. Valg af revisor:**

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

**Ad 9. Forslag:**

**A) Forslag fra bestyrelsen om hjertestarter:**

Bestyrelsen motiverede forslaget nærmere med henvisning til det fremsendte materiale fra Falck.

Forsamlingen drøftede placeringen af hjertestarteren. Der blev udtrykt ønske om, at den skulle være let tilgængelig for så mange som muligt i ejerforeningen, og at der burde blive taget hensyn til, hvor der i forvejen var placeret hjertestartere i bebyggelserne.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke var afgjort, hvor den skulle være placeret. Steen Hansen oplyste, at den skal være et sted, hvor der er strøm, f.eks. på en bygning.

Rezkar Derki spurgte, om man evt. kunne gå sammen med grundejerforeningen og dele udgiften. Steen Hansen oplyste, at bestyrelsen ikke har spurgt grundejerforeningen, fordi det er bestyrelsens ønske, at ejerforeningen har sin egen hjertestarter. Det blev bemærket, at der i forvejen også er en hjertestarter på den gamle Alka-bygning.

Der blev fra forsamlingen spurgt, hvilke erfaringer Falck evt. har med hærværk og de udgifter, der evt. kan være, hvis hjertestarteren udsættes for hærværk. Steen Hansen oplyste, at selve hjertestarteren ikke er så stor en udgift endda, men at det mest er servicedelen, der betales for til Falck.

Mimi Laursen oplyste, at ejerforeningen har fået tilbud om, at 16 personer kan komme på hjertestarter-kursus, og at kurset er indeholdt i den pris, som ejerforeningen har fået fra Falck.

Mimi Laursen opfordrede derfor alle interesserede til at melde sig til kurset, når den tid kommer.

Ulrik Jepsen spurgte, om hjertestarteren ikke krævede en telefonforbindelse. Steen Hansen oplyste, at hjertestarteren umiddelbart findes i to udgaver, en med wifi og en med mobilt modem. Det var umiddelbart uklart, hvad der præcis var indeholdt i tilbuddet fra Falck.

Forslaget kom derefter til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede, at der var flertal for forslaget, der således blev vedtaget.

#### **B) Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af ventilatorer på foreningens loft:**

Bestyrelsen motiverede forslaget nærmere. Eva Olsen henviste til det oprindelige tilbud fra 2020 med bemærkning om, at prisen hos samme leverandør i 2021 vil være kr. 168.200 + moms.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der havde været indhentet andre tilbud. Eva Olsen oplyste, at bestyrelsen havde indhentet flere tilbud, men at de andre leverandører enten var dyrere eller havde tilbudt udstyr, der ikke var egnet. Bestyrelsen havde derfor udvalgt det mest attraktive tilbud.

Ulrik Jepsen bemærkede, at han også havde været med inde over tilbudsprocessen. Ulrik Jepsen oplyste, at ejerforeningen har et centralt ventilationssystem, der skal suge oppe på loftet, og at ejerne derfor ikke må benytte emhætter med motor, da det ødelægger ventilationssystemet. Det blev fremhævet, at det er meget vigtigt, at der er udluftning, og at ejerne derfor heller ikke bør lukke for ventilatoren i badeværelset, idet termosikringen da kan slå fra. Det blev forklaret, at desto flere der lukker ventilatorerne, desto dårligere ventilation får man.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om det var nødvendigt at udskifte emhætter med kulfilter. Steen Hansen oplyste, at man gerne må have emhætte med kulfilter. Problemet er kun de emhætter, der har motor, idet de trykker luften ud.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om ventilatoren på badeværelset altid skal være åben, og om man evt. kunne "låse dem", så de ikke kan lukkes. Ulrik Jepsen oplyste, at man evt. kan regulere ventilatorerne.

Det blev oplyst, at ventilationen er vigtig, også af hensyn til at undgå fugt og skimmelsvamp.

Bestyrelsen blev opfordret til at sende information ud til ejerne om, hvordan ejerne bør forholde sig i relation til emhætter og ventilatorer, gerne med illustrationer, videoer eller lignende.

Forslaget kom derefter til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede, at der var flertal for forslaget, der således blev vedtaget.

### **C) Forslag fra bestyrelsen om lukning af affaldsskakterne og om nedlægning af skraldespandene ved rækkehusene:**

Bestyrelsen motiverede forslaget nærmere med henvisning til den nye affaldsordning, der forventeligt træder i kraft d. 1. januar 2022.

Det blev præciseret, at forslaget både ville indebære lukning af affaldsskakterne ved lejlighederne, og at skraldespandene ved rækkehusene ville blive nedlagt. Med forslaget ønskede bestyrelsen samtidig mandat til at indgå nærmere aftale med kommunen om den fremtidige affaldshåndtering, der i.h.t. forslaget vil skulle foregå på foreningens containerplads, så snart foreningen og kommunen er klar til det.

Bestyrelsen bemærkede, at man med ordningen vil få lettere ved at sortere affaldet korrekt, at det vil mindske lugtgener, og at foreningen forventes at kunne spare penge i forhold til afhentning af skrald.

Det blev oplyst, at rækkehusene vil skulle have placeret 3 2-kammerbeholdere i haverne, hvis de ikke kom med i ordningen, idet den nuværende affaldsbeholder i haverne udfases.

Bestyrelsen oplyste, at foreningen formentlig vil kunne spare op til ca. kr. 15.000 årligt, hvis både skaktene blev lukket, og rækkehusene fik nedlagt skraldespandene.

Dertil kunne der muligvis komme yderligere besparelser, f.eks. på gebyrer, men at alle oplysninger om den fremtidige økonomi og eventuelle besparelser måtte tages med et vist forbehold, idet de endelige takster endnu ikke var bestyrelsen bekendt.

Bestyrelsen oplyste, at Driftsbyen vil sørge for, at alle boliger får en pakke med information om affaldssortering, skraldeposer mv.. Alle ejere skulle også gerne allerede have modtaget den husomdelte folder fra kommunen.

Bestyrelsen kunne ikke oplyse, hvor farligt affald for fremtiden kunne afleveres. Det vil muligvis kunne afleveres i et miljøskab på ejerforeningens egen containerplads.

Forsamlingen drøftede derefter placeringen af foreningens containerplads, idet det blev fremhævet, at der for visse beboere vil være langt at gå, og der blev udtrykt bekymring for, at der vil være beboere som måske ikke får afleveret deres affald til tiden. Der blev derfor henstillet til, at man nøje overvejer placeringen af containerpladsen, og man evt. kunne gøre adgangen til containerpladsen lettere ved f.eks. at fjerne noget af beplantningen.

Der blev også spurgt, om der evt. kunne sætte enkelte containere op andre steder, f.eks. glascontainere. Bestyrelsen oplyste, at renovationsfolkene kører til parkeringspladsen, og at containerne skal være placeret, så affaldsfolkene let kan komme til.

Det blev bemærket, at en ny affaldsordning med en central containerplads vil kræve tilvæning, men at foreningen i praksis ikke har det store valg. Foreningen må indordne sig under de nye vilkår og lære at sortere affaldet korrekt. Det blev i den forbindelse bemærket, at ejerforeningen vil komme til at betale ekstra, hvis affaldet ikke sorteres korrekt.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at der næppe er nogen, der bliver bedre til at sortere, fordi affaldet skal afleveres centralt. Der blev bl.a. henvist til, at der er mange beboere der ikke er i stand til at sortere papret korrekt, f.eks. at de putter pizzabakker i pap.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om rækkehusene ikke selv kunne bestemme, om de ville være med i ordningen. Bestyrelsen oplyste, at hele ideen med forslaget var, at alle skulle benytte containerpladsen fremadrettet. Eller kunne man også lige så godt beholde affaldsskakterne, men kommunen opfordrer til, at skakterne lukkes, og der ville heller ikke opnås nogen nævneværdig økonomisk besparelse, hvis der alligevel skal hentes affald flere steder.

Det blev fremhævet, at kravene til central affaldssortering primært var et politisk krav.

Efter yderligere en kort debat kom forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede, at over halvdelen af forsamlingen efter antal og fordelingstal stemte for forslaget, der således blev vedtaget.

#### **D) Forslag fra bestyrelsen om ændringer til husorden:**

Dirigenten konstaterede med henvisning til det omdelte bilagsmateriale, at der var stillet flere forslag til ændring af den gældende husorden.

##### Ad § 3

Første forslag vedrørte § 3 i den gældende husorden. Det blev præciseret, at forslaget til § 3 vedrørte bortskaffelse af gebyret på kr. 500 i sidste punktum sidste afsnit.

Dirigenten konstaterede, at ingen i forsamlingen havde indvendinger mod forslaget, der således blev vedtaget i relation til § 3.

##### Ad § 13 og § 14

Det blev præciseret, at forslaget indebar, at betaling af gebyret på kr. 500 skulle bortfalde i begge bestemmelser, således at foreningen alene var berettiget til at opkræve den faktiske udgift, som foreningen måtte have haft.

Dirigenten konstaterede, at ingen i forsamlingen havde indvendinger mod forslaget, der således blev vedtaget i relation til § 13 og § 14.

Ad § 17

Det blev præciseret, at forslaget vedrørte flisearealet for haverne ved lejlighederne, der er omtalt i den gældende husorden § 17, "part 2".

Der blev fra forsamlingen spurgt, om man fremadrettet så måtte have fliser på hele på hele arealet i haven, hvilket bestyrelsen bekræftede.

Dirigenten konstaterede, at ingen i forsamlingen havde indvendinger mod forslaget, der således blev vedtaget i relation til § 17.

Ad § 18 – faktisk § 20

Det blev præciseret, at forslaget vedrørte § 20 i den gældende husorden og ikke § 18 som angivet i forslaget.

Det blev oplyst, at forslaget blot var udtryk for et ønske om at præcisere kravene til udseendet af markisen og markisedugen for både lejligheder og rækkehuse.

Nuværende formulering:

*"Markisens udseende skal tilpasses bebyggelsens farver. Der må derfor kun opsættes lukket kasse i grå farve"*

ændres til

*"Markisens udseende skal tilpasses bebyggelsens farver (Dvs. sølvfarvet som de øvrige markiser, der er opsat).*

Og følgende tekst tilføjes straks efter:

*"Markisedugen må kun fremstå ensfarvet og kun i farve godkendt af bestyrelsen (dvs. lysegrå som de øvrige markiser, der er opsat).*



Dirigenten konstaterede, at ingen i forsamlingen havde indvendinger mod forslaget, der således blev vedtaget i relation til § 20.

#### Ad § 21

Det blev efter en kort drøftelse tilkendegivet, at der var tale om en tilføjelse til den eksisterende § 21, og at det 3. afsnit i forslaget skulle udgå.

Bestemmelsens samlede ordlyd foreslås således ændret til:

*"Træskuret er et fælles opbevaringsrum til brug for opbevaring af grill cykler og klap og barnevogne. Det er ikke tilladt at opbevare andre former for ejendele i træskuret, og skuret er ikke til skrotopbevaring.*

*Alle genstande i træskuret skal mærkes med beboernes navn, bolig nr. og tlf.. Er genstandene ikke mærket betragtes disse som uden ejermand og kan derved skrottes.*

*Der vil løbende blive foretaget kontrol af, om træskuret benyttes til opbevaring af andre ejendele. Foreningen forbeholder sig ret til efter et varsel på 14 dage for ejerens regning at bortskaffe ejendele, der ikke må opbevares i skuret".*

Dirigenten konstaterede, at ingen i forsamlingen havde indvendinger mod forslaget, der således blev vedtaget i relation til § 21.

#### Ad § 23

Bestemmelsen blev foreslået ændret til:

*"Ved udlejning/udlån af ejerlejligheden skal ejer straks oplyse ejers nye adresse samt lejers/brugers navn. Bestyrelsen skal godkende lejere.*

*Ejer har ansvaret for at holde sig opdateret på de til enhver tid gældende regler og bestemmelser under husorden og vedtægter. Ved udlejning påhviler det ejer at gøre lejer opmærksom på foreningens forhold, herunder vedtægter, husorden, affaldsordning mv..*

*Ejer hæfter økonomisk overfor ejerforeningen for lejers eventuelle overtrædelser af ejerforeningens bestemmelser, og det tab som lejer måtte påføre ejerforeningen".*

Dirigenten konstaterede, at ingen i forsamlingen havde indvendinger mod forslaget, der således blev vedtaget i relation til § 23.

**E) Forslag fra Søren Christensen om ændring af vedtægten § 17:**

Dirigenten konstaterede, at forslaget om vedtægtsændring ikke kunne vedtages endeligt på den ordinære generalforsamling, idet fremmødet ikke var tilstrækkeligt stort, men at forslaget dog kunne vedtages, hvis der var tilstrækkelig tilslutning til det på den ordinære generalforsamling og på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten konstaterede, at forslagsstiller ikke var mødt på generalforsamlingen.

Efter en kort drøftelse af forslaget konstaterede dirigenten, at der ikke var ønske fra nogen i forsamlingen om at stemme om forslaget, der således bortfaldt uden behandling.

**F) Forslag fra Serhat Demir:**

Sara Demir var mødt på vegne af Serhat Demir og motiverede forslaget nærmere med henvisning til det omdelte bilag.

Det blev præciseret, at kun punktet om reducere af bore- og banketider ønskedes behandlet som forslag, idet de øvrige punkter mere var oplæg til debat og en opfordring til bestyrelsen om at arbejde videre med det.

Dirigenten konstaterede, at forslaget vedr. bore- og banketider relaterede sig til den gældende husorden § 11. Med forslaget ønskedes bore- og banketiden om lørdagen begrænset til tidsrummet fra kl. 08.00-15.00 i stedet for kl. 08.00-18.00.

Forsamlingen drøftede forslaget. Der blev udtrykt forståelse for ønsket om mere ro i ejendommen, men det blev samtidig bemærket, at det i forvejen ikke var tilladt at støje om søndagen, og at der også måtte være en vis balance mellem på den ene side at have ro og på den anden side at kunne udføre praktisk arbejde. Med et fuldtidsarbejde i løbet af ugen, er det svært at udføre arbejde i lejlighederne bortset fra i weekenden.

Forslaget kom herefter til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var flertal for forslaget, der således blev forkastet.

#### **Ad 10. Eventuelt:**

Der blev fra forsamlingen henvist til, at bestyrelsen tidligere har efterspurgt forslag fra ejerne om anvendelsen af skralderummene, når rummene en dag ikke længere skal anvendes til opbevaring af skrald. Et forslag fra forsamlingen lød på, at rummene kan bruges til opbevaring af f.eks. cykler, rollatorer osv..

Det blev fra forsamlingen bemærket, at der stadig er problemer med løstsiddende gummilister. Der blev henstillet til, at bestyrelsen finder en løsning, f.eks. med fastgørelsesmateriale.

Der blev fra forsamlingen spurgt ind til, hvor langt foreningen er kommet med udskiftning af vinduer og døre, idet der har været talt om det på tidligere generalforsamlinger. Bestyrelsen oplyste, at der er blevet skiftet enkelte lister, og enkelte døre har fået drypnæser monteret, hvor der har været vandindtrængen, men øvrige vinduer og døre er der ikke gjort noget ved. Bestyrelsen er opmærksom på problemet, men det er dyrt at skifte vinduer og døre på mange lejligheder, og derfor skal behovet for udskiftning undersøges nærmere.

Det blev bemærket, at problemerne er mest udtalt ved de franske altandøre. Ulrik Jepsen bemærkede, at han havde konstateret skader på de franske altandøre i hans lejlighed, idet de var begyndt at rådne op i bunden. Han havde dog ikke fået vand ind.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at priserne på materialer, herunder til døre og vinduer er steget betragteligt på det seneste, og at det derfor kan være en dårlig ide at blive ved med at udskyde udbedringen.

Det blev drøftet, om ejerne evt. selv kunne stå for udskiftningen, eksempelvis til en type dør eller vindue, som foreningen på forhånd har godkendt. Der var umiddelbar enighed om, at det er vigtigt, at bebyggelsen bevarer et ensartet udtryk, og at ejerne derfor ikke bare kan skifte til en anden type dør eller vindue, som de selv vælger.

Charlotte Nielsen nævnte, at hun havde konstateret, at der efterlades madaffald på foreningens udearealer, f.eks. lagkagebunde, burgerboller og lignende. Charlotte Nielsen påpegede, at selvom intentionen muligvis var at fodre fuglene, så ser det ikke pænt ud, og det tiltrækker skadedyr som f.eks. rotter. Der blev derfor henstillet til, at ejerne, evt. bestyrelsen, tog kontakt til de personer, der smider madaffaldet.

Forsamlingen drøftede problemstillingen med madrester på udearealerne. Det blev bl.a. nævnt, at det var grænseoverskridende at tage direkte kontakt til vedkommende personer, der smider madaffaldet, men at det var en god ide, hvis der kom information ud til beboerne om problemet.

Der blev fra forsamlingen spurgt ind til foreningens storskraldsordning. Steen Hansen oplyste, at ejerforeningen har en storskraldsordning, hvor der kan lægges storskrald ud, men kun i ganske bestemte tidsrum lige op til afhentning af storskraldet. Det blev bemærket, at det muligvis kun var rækkehusene, der havde storskraldsordning. Shirley Wong bemærkede, at ejerforeningen ikke har skiltet med storskraldsordningen, fordi det har vist sig svært for ejerne at håndtere ordningen.

Mini Laursen bemærkede, at der også stod noget om storskraldsordningen i den folder, som var blevet omdelt af kommunen.

Forsamlingen drøftede derefter kort problemer med hundeefterladenskaber på fællesområderne, og der blev fra en enkelt givet udtryk for, at der bliver slået græs lidt for ofte på fællesarealerne.

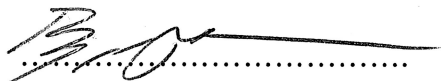
Der blev fra en enkelt forsamlingen udtrykt ønske om, at legepladsen renoveres, og der blev opfordret til, at der sker hovedrengøring af opgangene, når affaldsskakterne er blevet endeligt lukket.

Endelig blev der fremsat ønske om opsætning af skilte ved parkeringspladsen. Det blev dog samtidig bemærket, at ejerforeningen ikke disponerer over parkeringspladserne og ikke kan opsætte skiltning på eget initiativ.

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

Formand Eva Olsen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:

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

Bjarke Jensen