

**J.nr. 1003799**

## **E/F HALLANDS ENGE**

### **Referat af ordinær generalforsamling den 11. april 2023**

År 2023, den 11. april kl. 19.00 afholdtes på Torstorpskolen, Taastrup, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Hallands Enge. Til stede var 16 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.

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

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning.

Eva Olsen henviste til den skriftlige årsberetning, der var omdelt sammen med indkaldelsen.

Eva Olsen fremhævede, at der desværre fortsat var store problemer med håndtering af affald. Som eksempler nævntes bl.a., at affald er efterladt udenfor containerne, og at affald ikke er sorteret korrekt med den konsekvens, at containeren ikke er blevet tømt.

Eva Olsen påpegede, at det er lovpligtigt at have røgalarm i boligerne, og at manglende røgalarmer i lejlighederne kan betyde, at ejerforeningen ikke får dækket eventuelle skader ved brand.

Det blev oplyst, at der har været problemer med en elevator.

Eva Olsen oplyste, at der har været både vandskader og stormskader, men at forholdene er udbedret eller vil blive udbedret inden længe. Stormskaden var dækket af ejerforeningens bygningsforsikring.

Det blev bemærket, at bestyrelsen har modtaget enkelte klager over manglende varmt vand i rækkehusene. Bestyrelsen arbejder på at løse problemet og afventer aktuelt tilbud på afsyring af vandrørene.

Eva Olsen påpegede, at trappeopgangene er brandveje og derfor skal holdes helt fri for inventar, herunder eksempelvis skostativer og sko.

Forsamlingen drøftede forholdene i grundejerforeningen. Eva Olsen oplyste, at det "sejler" i grundejerforeningen. Bestyrelsen har modtaget flere opkrævninger, men kan ikke få oplyst nærmere om grundlaget for opkrævningerne, og bestyrelsen har heller ikke set noget budget.

Bestyrelsen har derfor indtil videre afvist at betale noget til grundejerforeningen.

Steen Hansen oplyste, at han har været til en del møder med grundejerforeningen, og at der er valgt en administrator for grundejerforeningen, men grundejerforeningens administrator lader ikke høre fra sig og udleverer ikke materiale. Steen Hansen udtrykte ønske om, at E/F Hallands Enge kommer ud af grundejerforeningen, men konstaterede samtidig, at E/F Hallands Enge er i mindretal i grundejerforeningen, og at det nok ville vanskeliggøre processen. Steen Hansen oplyste videre, at kommunen ikke har reageret på bestyrelsens henvendelser.

Rezkar Derki bemærkede, at der muligvis har været samarbejdsvanskeligheder mellem Steen Hansen og grundejerforeningens bestyrelse. Grundejerforeningens øvrige medlemmer har overfor Rezkar Derki tilkendegivet, at de blot følger lokalplanen.

Forsamlingen drøftede kort forholdene i grundejerforeningen. Mimi Laursen fremhævede i den forbindelse, at samarbejdet i grundejerforeningen først og fremmest vedrører stier og veje.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad 3. Årsregnskab 2022:**

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

Det blev bl.a. fremhævet, at foreningen havde haft noget højere udgifter til el end budgetteret, men at der til gengæld ikke var anvendt så meget på vedligeholdelse. Samlet kom ejerforeningen ud af regnskabsåret med et lille overskud på kr. 15.298.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte årsregnskabet.

**Ad 4. Budget 2023 og fastsættelse af månedlig fællesudgift:**

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2023.

Det blev fremhævet, at budgettet lagde op til en forhøjelse af fællesbidraget med 10 %, og at der var afsat hele kr. 894.700 til vedligeholdelse.

Bestyrelsens budgetforslag med forhøjet fællesbidrag blev enstemmigt vedtaget.

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

Formanden var ikke på valg.

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

Der skulle vælges to medlemmer til bestyrelsen.

Steen Hansen og Rezkar Derki var på valg og ønskede begge genvalg.

Charlotte Nielsen ønskede også valg til bestyrelsen.

Efter en kort præsentation af kandidaterne, blev der afholdt skriftlig afstemning. Dirigenten konstaterede, at Charlotte Nielsen og Rezkar Derki havde modtaget flest stemmer, hvorfor de blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

**Eva Olsen (formand – 41, st. th.) – indtil 2024**

**Shirley Wong (13) – indtil 2024**

**Charlotte Nielsen (43, st. tv.) – indtil 2025**

**Mimi Laursen (35, 2. tv.) – indtil 2024**

**Rezkar Derki (39, st. th.) – indtil 2025**

**Ad 7. Valg af suppleant:**

Der skulle vælges to nye suppleanter.

Steen Hansen blev valgt som 1. suppleant. Eva-Lis Nugent blev valgt som 2. suppleant.

Suppleanterne er herefter følgende:

**1. suppleant: Steen Hansen (43, 6.) – indtil 2025**

**2. suppleant: Eva-Lis Nugent (3) – indtil 2025**

**Ad 8. Valg af revisor:**

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt som foreningens revisor.

**Ad 9. Forslag:**

**A) Forslag om udskiftning af hegn ved rækkehusene:**

Bestyrelsen henviste til det omdelte materiale. Det blev oplyst, at bestyrelsen havde indhentet et opdateret tilbud fra HEGNogPORTE.dk, der var inkl. nedtagning og bortkørsel af det eksisterende hegn med en samlet pris på ca. kr. 361.000.

Bestyrelsen indstillede til, at generalforsamlingen gav bestyrelsen mandat til at indgå aftale med HEGNogPORTE.dk om udskiftning af hegn ved rækkehusene indenfor en økonomisk ramme på ca. kr. 361.000.

Det blev fremhævet, at forslaget indebar, at hegnet ville få en mørk farve. Det blev påpeget, at ejere der har opsat skur tæt på det eksisterende hegn selv vil skulle flytte deres eget skur i forbindelse med nedtagningen og opsætningen af det nye hegn.

Forsamlingen drøftede kort forslaget, hvorefter forslaget kom til afstemning.

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

**B) Forslag om mulighed for udskiftning af altandøre:**

Thomas Eiersholt præsenterede kort forslaget. Det blev oplyst, at forslaget ikke var fremsat med henblik på en afstemning, men med et ønske om en debat og for at skabe et grundlag, som bestyrelsen måske kan arbejde videre med.

Thomas Eiersholt foreslog, at en løsning eventuelt kunne være, at man gav ejerne mulighed for selv og for egen regning at foretage den nødvendige udskiftning af døre og vinduer, f.eks. hvis man som ejer ønskede et todelt vindue.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der var problemer med både døre og vinduer. Mimi Laursen oplyste, at problemerne overvejende er relateret til de franske altandøre og ikke vinduerne. Mimi Laursen oplyste videre, at problemet i enkelte lejligheder er relateret til dårlig eller manglende vedligeholdelse.

---

Ulrik Jepsen fremhævede, at problemet med altandørene ikke gælder alle lejligheder i ejerforeningen, men kun enkelte lejligheder.

Mimi Laursen oplyste, at bestyrelsen er i dialog med håndværkere og rådgivere, og at bestyrelsen arbejder på mulige løsninger, men at det vil være meget omkostningstungt, hvis foreningen skal skifte samtlige døre og evt. også flere vinduer i foreningen.

Mimi Laursen påpegede i den forbindelse, at generalforsamlingen tidligere havde nedstemt et forslag om oprettelse af en fond, hvor man kunne spare op til udskiftningen.

Bestyrelsen anslog på baggrund af de tilbagemeldinger, som bestyrelsen har fået, at ca. 20 lejligheder kan have behov for udskiftning af altandørene.

Eva Olsen bemærkede, at problemerne enkelte steder har været løst ved udskiftning af drypnæsen.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at man om nødvendigt kunne optage et fælleslån.

Mimi Laursen bemærkede, at det var bestyrelsens hensigt at prioritere de ejere, der er mest udfordret.

Forsamlingen drøftede kort problemstillingen og mulige løsninger. Der var umiddelbart enighed om, at bestyrelsen skal arbejde videre med en løsning, der evt. kan præsenteres på en senere generalforsamling.

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

Det blev bemærket, at der ses mange hundeefterladenskaber på udeområderne. Bestyrelsen blev opfordret til at opsætte en skraldespand med plastikposer specifikt til opsamling og aflevering af hundelorte.

---

Det blev bemærket, at der er nogen der piller ved lygtepælene. Bestyrelsen oplyste, at det ikke er på bestyrelsens bestilling, og at bestyrelsen ikke var klar over, hvem det evt. kunne være, der pillede ved lygtepælene.

Forsamlingen drøftede, om der var opsat et kamera ved nr. 29, og om det var aktivt. Steen Hansen oplyste, at det formentlig ikke var et kamera, men et prisme. Det var dog svært at se fra afstand.

---

Det blev fra forsamlingen bemærket, at der efterlades en del cigaretskodder på jorden, og at der til tider har lugtet af hash i kælderen. Bestyrelsen oplyste, at man har haft fat i de personer, der har røget hash, og at politiet også har været inde over sagen.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at der til tider mangler varmt vand eller er ringe tryk på det varme vand. Det blev oplyst, at det ikke er et generelt problem, men bestyrelsen vil se nærmere på sagen, og arbejder også allerede på en afsyring af vandrørene, idet enkelte vandrør kan konstateres at være kalket meget til.

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 blue ink, appearing to read 'Bjarke Jensen', with a decorative flourish extending to the right.

Bjarke Jensen