

Advokatfirmaet Ternstrøm

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

Uno Ternstrøm administrator

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1003799

E/F HALLANDS ENGE

Referat af ordinær generalforsamling den 8. april 2024

År 2024, den 8. april kl. 19.00 afholdtes på Torstorpsskolen, Taastrup, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Hallands Enge. Til stede var 21 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.

Dirigenten konstaterede, at beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2023:

Administrator bemærkede med henvisning til revisionspåtegningen, at regnskabet ifølge revisor måtte anses som retvisende. Administrator gennemgik herefter det omdelte regnskabs resultatopgørelse, balance og noter samt egenkapitalopgørelsen.

Det blev fremhævet, at foreningen samlet set kom ud af året med et underskud på kr. 116.844, der navnlig kunne henføres til udskiftningen af hegnene ved rækkehusene, hvilket alene havde medført udgifter for kr. 378.220.

Det samlede underskud for året var dog betydeligt mindre end budgetteret, idet udgifterne til bl.a. el og øvrig vedligeholdelse havde været betydeligt lavere end budgetteret.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte årsregnskab.

Ad 4. Budget 2024 og fastsættelse af månedlig fællesudgift:

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2024.

Det blev fremhævet, at der var lagt op til uændret fællesudgift, men dog således, at der var stillet forslag om oprettelse af en vinduesfond.

Hvis forslaget om oprettelse af vinduesfonden blev vedtaget, ville ejerne skulle betale et beløb til vinduesfonden udover den sædvanlige fællesudgift.

Det blev bemærket, at udgiften til viceværtsservice ville stige betragteligt.

Det fremlagte budgetforslag blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Valg af formand for bestyrelsen:

Eva Olsen blev genvalgt.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Shirley Wong og Mimi Laursen blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Eva Olsen (formand – 41, st. th.) – indtil 2026

Shirley Wong – indtil 2026

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

Mimi Laursen (35, 2. tv.) – indtil 2026

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

Ad 7. Valg af suppleant:

Steen Hansen, Eva-Lis Nugent og Mathias Andreasen ønskede valg som suppleanter.

Dirigenten bemærkede, at vedtægterne foreskrev valg af to suppleanter, men hvis der ikke var indvendinger mod valget af en 3. suppleant, ville dirigenten ikke modsætte sig valget af yderligere en suppleant.

Steen Hansen, Eva-Lis Nugent og Mathias Andreasen blev valgt som suppleanter i nævnte rækkefølge. Suppleanterne er herefter følgende:

1. suppleant: Steen Hansen (43, 6.) – indtil 2025
2. suppleant: Eva-Lis Nugent (3) – indtil 2025
3. suppleant: Mathias Andreasen – indtil 2025

Ad 8. Valg af revisor:

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 9. Forslag:

A) Forslag fra bestyrelsen om ændring af husorden:

Dirigenten bemærkede, at både bestyrelsen og Rikke Kutlu og Yahya Kutlu havde stilet forslag om ændring af husorden. Dirigenten besluttede, at forslagene skulle behandles i umiddelbar forlængelse af hinanden.

Dirigenten konstaterede, at der i relation til bestyrelsens forslag om ændring af husorden ikke var indsigelser mod ændringerne bortset fra den nye § 24, der havde følgende ordlyd:

”Der må ikke påsættes noget af nogen art på komposithegnet ved rækkehusene”.

Mathias Andreasen bemærkede, at han ønskede mulighed for at sætte noget på hegnet, sådan at man f.eks. kan holde katte i haverne ved rækkehusene.

Rezkar Derki bemærkede, at der er risiko for, at der sker skade på hegnet, hvis man foretager fysiske ændringer af hegnet eller monterer noget på hegnet.

Mimi Laursen oplyste, at ejerforeningen mister garantien på hegnene, hvis der monteres noget på dem, og at bestyrelsen desuden ønskede at sikre et nogenlunde ensartet udtryk i bebyggelsen.

Dirigenten bemærkede, at der uanset forbuddet i § 24 i husordenen ikke måtte påføres noget på hegnene uden bestyrelsens samtykke, jf. § 19 i vedtægterne, og at vedtægterne i alle tilfælde ville have forrang for husordenen.

Forsamlingen drøftede hegnene og betydningen af garantien på hegnene.

Dirigenten konstaterede, at der var stillet et ændringsforslag, hvorved § 24 udgår af bestyrelsens forslag til husordenen.

Ændringsforslaget kom herefter til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede, at der var flertal for ændringsforslaget.

Bestyrelsens forslag til husorden blev herefter vedtaget, men uden den foreslåede § 24.

Dirigenten besluttede, at generalforsamlingen herefter skulle tage stilling til forslag E fra Rikke Kutlu og Yahya Kutlu, der havde stillet forslag om ændring af husordenens § 21 vedr. træskuret (bestemmelsen vil blive § 20 i den nye husorden).

Bestemmelsens første afsnit havde følgende ordlyd:

”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”.

Rikke Kutlu oplyste, at hun med forslaget ønskede at ændre det første afsnit, således at der kunne gives mulighed for, at der også ville kunne blive opbevaret havemøbler i træskuret henover efteråret og vinteren.

Det blev bemærket, at haveskuret kun er til brug for rækkehusejerne.

Forsamlingen drøftede forslaget. Det blev bl.a. bemærket, at der næppe ville være tilstrækkeligt med plads, hvis alle rækkehusejere benyttede træskuret til opbevaring af havemøbler.

Det blev drøftet, om man evt. kunne dele træskuret op i zoner til henholdsvis havemøbler, cykler, klapvogne mv., og hvem der evt. skulle håndhæve reglerne.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at grill, cykler og klap- og barnevogne burde have forrang for havemøbler, men at der ikke burde være forbud mod havemøbler, hvis der ellers var plads nok.

Rikke Kutlu oplyste, at hun ikke havde indvendinger mod, at cykler, grill og klap- og barnevogne ville have forrang for havemøbler i træskuret

Der blev herefter stillet ændringsforslag med følgende ordlyd til det første afsnit:

”Træskuret er et fælles opbevaringsrum til brug for opbevaring af grill, cykler, klap- og barnevogne og havemøbler. I tilfælde af pladsmangel har grill, cykler og klap- og barnevogne

forrhæng for havemøbler. Det er ikke tilladt at opbevare andre former for ejendele i træskuret, og skuret er ikke til skrotopbevaring”.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indvendinger mod ændringsforslaget, der således blev vedtaget.

B) Forslag fra bestyrelsen om ekstraordinært honorar til bestyrelsesformanden:

Bestyrelsen stillede forslag om, at Eva Olsen i hendes egenskab af bestyrelsesformand ekstraordinært skulle modtage et engangshonorar på kr. 12.000.

Bestyrelsen motiverede forslaget nærmere. Det blev fremhævet, at Eva Olsen hvert år gør et stort stykke arbejde, men at arbejdet i 2023 havde været særligt omfattende med bl.a. udskiftning af de franske altandøre.

Der lød fra flere i forsamlingen ros til Eva Olsen for hendes arbejde.

Forsamlingen drøftede størrelsen af honoraret. Mimi Laursen oplyste, at beløbet på kr. 12.000 var skønsomt fastsat, og at det var en afvejning i forhold til rimeligheden, når foreningen har mange udgifter, og at beløbet samtidig ikke måtte være rent symbolsk.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

C) Forslag fra bestyrelsen om oprettelse af vinduesfond

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen havde stillet forslag om oprettelse af en vinduesfond med henblik på at spare penge op til fremtidig udskiftning af de resterende franske altandøre.

Dirigenten oplyste, at vedtagelse af forslaget ville indebære, at ejerne i tillæg til den månedlige fællesudgift fra d. 1. maj 2024 ville få en opkrævning på kr. 31.000 per måned fordelt efter fordelingstal. Der blev henvis til den vedlagte oversigt med angivelse af beløb efter fordelingstal.

Rezkar Derki motiverede på vegne af bestyrelsen forslaget. Det blev fremhævet, at vinduesfonden er nødvendig, hvis ejerforeningen skal være i stand til at skifte de resterende franske altandøre. Rezkar Derki bemærkede, at der er risiko for, at der vil opstå nye skader som følge af de tilbageværende franske altandøre.

Forsamlingen drøftede forslaget. Det blev bemærket, at en tidshorison på 5 år forekom fornuftig, og at det måtte være i alles interesse, herunder potentielle fremtidige købere, at man kan se, at der er en proces i gang i forhold til udskiftning af de franske altandøre.

Mimi Laursen oplyste, at opsparingen som udgangspunkt kun er øremærket udskiftning af de franske altandøre, idet flere af dem er utætte.

Det blev bemærket, at der ikke ville være noget til hinder for at fortsætte indbetalingerne til vinduesfonden efter de 5 år, f.eks. med henblik på udskiftning af andre vinduer.

Det blev bemærket, at det ville give god mening at skifte alle vinduer, da det ville give ejerforeningen en bedre energimærkning.

Det blev fra bestyrelsen oplyst, at leverandøren af vinduerne havde oplyst, at man efter al sandsynlighed også vil kunne købe tilsvarende vinduer i fremtiden.

Det blev bemærket, at det er Velux-fonden, der producerer vinduerne.

Forsamlingen drøftede, om der er nogen garanti for, at der vil være penge nok til at udskifte de franske altandøre om 5 år, og om man evt. kunne sætte en slutdato for indbetalingerne til vinduesfonden.

Charlotte Nielsen oplyste, at tidshorisonen på 5 år er et skøn fra bestyrelsens side, og at det hviler på den forudsætning, at priserne på nye vinduer ikke stiger voldsomt.

Dirigenten oplyste, at forslaget, som det var stillet, vedrørte oprettelsen af og indbetaling til vinduesfonden, og at opkrævningerne til vinduesfonden vil fortsætte, indtil en senere generalforsamling beslutter noget andet.

Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen vil se på mulighederne for at igangsætte en løbende udskiftning af de franske altandøre i takt med, at der bliver indbetalt penge til vinduesfonden.

Bestyrelsen oplyste, at de boliger hvor behovet for udskiftning af de franske altandøre er størst vil blive prioriteret som de første.

Bestyrelsen oplyste, at foreningen i fremtiden vil kunne spare en del på vedligeholdelsen, idet de nye vinduer ikke vil skulle males.

Dirigenten lod herefter forslaget om oprettelse af vinduesfonden komme til afstemning. Dirigenten konstaterede, at der var flertal for forslaget, der således blev vedtaget.

D) Forslag fra Mathias Andreasen om vedtægtsændring af § 19, stk. 5

Mathias Andreasen motiverede forslaget med henvisning til det omdelte materiale.

Mathias Andreasen præciserede de enkelte ændringer, idet han fremhævede, at de nuværende regler var for upræcise og lagde op til for meget fortolkning fra bestyrelsens side.

Forsamlingen drøftede vedtægterne, og hvilke konsekvenser det ville have, hvis vedtægterne var meget konkrete kontra meget brede og mere åbne for fortolkning.

Det blev bemærket, at den lidt bredere formulering gjorde det nemmere for bestyrelsen at håndhæve reglerne.

Mimi Laursen bemærkede, at bestyrelsen først og fremmest forsøger at passe på ejerforeningens bygninger, og at bestyrelsen på ingen måde ønsker at styre ejerne, herunder eksempelvis hvordan den enkelte ejer indretter sin have.

Dirigenten konstaterede, at et forslag om ændring af vedtægten ville kræve kvalificeret flertal, dvs. med 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som fordelingstal jf. vedtægtens § 5, stk. 3, og at fremmødet på generalforsamlingen ikke var tilstrækkeligt stort til, at forslaget kunne blive endeligt vedtaget. Dirigenten oplyste, at der i tilfælde af, at forslaget opnåede kvalificeret flertal blandt de fremmødte, ville blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget ville kunne blive vedtaget med kvalificeret flertal uanset antallet af fremmødte.

Dirigenten oplyste videre, at en ændring af vedtægterne ville skulle tinglyses, og at forslaget ikke gav bestyrelsen fuldmagt til at lade en evt. ændring tinglyse. I praksis ville det derfor blive meget vanskeligt at tinglyse ændringerne.

Dirigenten lod efter en kort debat forslaget om vedtægtsændring komme til afstemning.

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

Forslag fra Rikke Kutlu og Yahya Kutlu om ændring af husorden:

Forslaget blev behandlet sammen med forslag A.

Ad 10. Eventuelt:

Det blev bemærket, at der til tider spilles fodbold sent om aftenen på grundejerforeningens boldbaner. Det blev oplyst, at det havde ført til voldelige episoder mellem fodboldspillere og

beboere, der følte sig generet af den meget larm. Ejerne blev opfordret til at orientere bestyrelsen, såfremt man oplever problemer ved brugen af boldbanerne. Bestyrelsen vil i givet fald kunne bringe det op i grundejerforeningen.

Det blev fra enkelte bemærket, at der til tider har manglet varmt vand og/eller manglende tryk på vandet. Bestyrelsen opfordrede de berørte ejere til at kontakte bestyrelsen skriftligt.


Der blev fra en ejer opfordret til, at der bliver oprettet en vedligeholdelsesplan for ejerforeningen. Shirley Wong oplyste, at bestyrelsen arbejder med en vedligeholdelsesplan.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at haverne flere steder ikke ser særlig pæne ud. Bestyrelsen opfordrede til, at man skriver til bestyrelsen, hvis der er noget, som man mener, at der bør rettes op på.

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:



Bjarke Jensen