

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 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. 1010929 ST

EJERFORENINGEN MÖLNDALSPARKEN

Referat af ordinær generalforsamling den 15. juni 2021

År 2021, den 15. juni, kl. 19.00 afholdtes på Herstedlund Skole i kantinen, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Mölndalsparken.

Tilstede var repræsentanter for 35 ejerlejligheder, heraf 4 v/fuldmagt og advokat Steen Ternstrøm.

Formanden bød velkommen.

Ad 1. Valg af dirigent:

På formandens forslag blev advokat Steen Ternstrøm valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Valg af referent og stemmetællere:

Advokat Steen Ternstrøm blev valgt som referent, og Niels Enggaard Larsen blev valgt som stemmetæller.

Ad 3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år:

Formand Ketty Hansen henviste til den forud for generalforsamlingen udsendte beretning for 2020. Ketty supplerede med at oplyse, at malerarbejdet som bekendt ikke var blevet færdig i efteråret, inden det dårlige vejr satte ind. De beboere, der vil blive berørt af det videre malerarbejde i 2021, vil underretning fra bestyrelsen om, hvornår arbejdet udføres hos dem.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse:

Steen Ternstrøm gennemgik det udsendte regnskab. Det blev bemærket, at man i årets løb har haft et driftsunderskud på ca. kr. 455.000, hvilket skyldes den store malerentreprise til i alt kr. 550.000. Foreningens likviditet er dog stadig fin, idet man har ca. kr. 1.115.000 på kontoen.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen godkendte årsregnskabet.

Ad 5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse:

Det blev bemærket, at der løbende foretages vedligeholdelse af tagrender og tage. I forhold til OBH-rapporten er der kun ”grønne” bemærkninger tilbage, hvilket vil sige, at der kun er bemærkninger tilbage, som relaterer sig til den almindelige løbende vedligeholdelse.

Ad 6. Indkomne forslag:

1. Vedtagelse af husorden.

Der blev henvist til den forud for generalforsamlingen udsendte sammenskrivning, og formanden forklarede kort, at der er tale om en sammenskrivning af tidligere husorden og efterfølgende vedtagelser og mindre rettelser foretaget på foreningens generalforsamlinger. I forhold til det under overskriften ”Udendørs arealer” anførte, opfordrede Hellen bestyrelsen til at trække deres forslag tilbage. Alternativt opfordrede Hellen til, at forsamlingen stemte nej, og endelig foreslog Hellen, at man i stedet fik nedsat et arbejdsgruppe. Hellenes ændringsforslag vedr. afsnittet ”udendørs arealer” var følgende:

”Bestyrelsen trækker sit forslag til ny husorden.

Herefter nedsættes en arbejdsgruppe bestående af 4-6 ejere (2-3 stueplan og 2-3 førstesal) + repræsentation fra bestyrelsen, som udelukkende skal arbejde med brugsret kontra fællesarealer. Gruppens opgave (kommissorium) er at beskrive de aktuelle forhold i ”forhaverne” og undersøge hvordan der kan forvaltes - på bedst mulig måde - i forhold till fællesareal og brugsret. Hvis muligt kan der afholdes et møde i september 2021 for alle interesserede, som har lyst til at bidrage med forslag og inspiration.

Gruppens arbejde skal ende i en lille rapport med forslag til mulige løsninger, som forelægges bestyrelsen i december måned. I januar 2022 sendes rapporten til høring hos alle ejere, som kan kommentere indholdet. I perioden 1. – 14. februar 2022 udarbejdes forslag til generalforsamling 2022, som skal være afleveret senest 15. februar 2022. Indtil næste ordinære generalforsamling i marts 2022 gælder eksisterende ordensregler uden ændringer.”

Husordenen og afsnittet om ”Udendørs arealer” i husordenen blev sat til afstemning. Følgende blev besluttet:

- Husordenen blev godkendt med undtagelse af det nye afsnit ”udendørs arealer”, som blev forkastet. Her gælder det gamle afsnit således indtil videre.
- Bestyrelsen skal arbejde videre med Hellenes forslag om at nedsætte en arbejdsgruppe, som skal komme med oplæg til hvordan forhaverne fremadrettet skal håndteres.

Der var en livlig debat, hvor man bl.a. drøftede, hvad arbejdsgruppens arbejde egentlig skal være i forhold til udarbejdelse af spørgeskemaer til beboerne, hvad der vil ske, hvis folk ikke overholder de regler, som gælder / kommer til at gælde, hvad reglerne rent faktisk lige nu er i forhold til ophold på fællesarealer ud for hinandens boliger, hvad man gør, hvis en ejer eller senere ejere ikke vedligeholder det, som er lavet af ændringer i forhaverne. Der blev fra bestyrelsens side givet udtryk for, at man ikke ønsker at agere politibetjent. Det blev nævnt, at man kunne kræve, at folk bringer forhaverne tilbage til oprindelig stand, når de fraflytter, men her til blev bemærket, at folk ofte har travlt med andre ting i denne situation.

2. P-pladser.

Det blev nævnt, at der er tale om et oplæg til diskussion, så man kan finde ud af, hvad man skal gøre fremadrettet i forhold til parkering, herunder om der eksempelvis skal laves indivi-

duelle parkeringspladser. Årsagen til forslaget er bl.a. , at nogen føler, at der på visse tider og visse steder er problemer med at få en p-plads. Der var en livlig debat med forskellige indlæg, hvor det bl.a. blev tilkendegivet,

- at man kunne overveje at male gule striber der, hvor man ikke må parkere,
- at man kan overveje at lave individuelle p-pladserne med nr. (nummerplade eller lejlighedsnummer men ikke adresse),
- at man i det tilfælde, at der laves individuelle pladser kan lave aftale med en af de andre beboere, hvis man ikke selv har en bil,
- at man ikke nødvendigvis behøver at parkere lige op og ned ad, hvor man bor,
- at det kan være vanskeligt at gøre noget, hvis folk ikke respekterer de individuelle p-pladser,
- at man skal huske på, at der også kommer gæster til beboelsen.

Endelig anførte Ketty, at man ikke lige nu har parkeringsbåse nok til alle lejlighederne. Der vil skulle etableres nogle nye, hvilket godt vil kunne lade sig gøre. Det blev bemærket, at man også skal tænke længere frem. Man skal huske på, at man snart får en ny nabo med boliger, fitness og spisested, og der er risiko for, at nogle derfra vil parkere på Ejerforeningens område.

Efter debatten blev punktet sat til afstemning, og det blev vedtaget, at man laver en forsøgsordning på Nyvej for nr. 1 – 43 med individuelle p-pladser angivet med nummerpladeskiltning for at se tingene an. Hvad der herefter skal ske, skal besluttes på en senere generalforsamling.

3. Arbejdsweekend.

Forslaget blev drøftet. En beboer gav udtryk for, at kr. 600 er meget for ikke at møde op, da man i år kun har denne ene dag. Bestyrelsen nævnte, at det som udgangspunkt skyldes Coronaen, og at en stor del af året allerede er gået. Der blev stillet et ændringsforslag gående på, at man skal have 2 arbejdsdage i 2021, og dette blev besluttet. Dagene blev fastsat til den 29.8.2021 og den 18.9.2021.

På forespørgsel blev det bekræftet, at man har maling stående.

Ad 7. Forelæggelse af budget til godkendelse og fastsættelse af kontingent:

Dirigenten bemærkede, at budget for 2021 er medtaget i en kolonne i årsrapporten, samt at budgettet allerede blev godkendt på seneste generalforsamling, hvor man drøftede vinduer.

Ad 8. Valg af formand:

Ketty Hansen var på valg og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Ad 9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Klaus Markussen og Tom Skinnerlykke var på valg. Tom blev genvalgt, og Klaus ønskede ikke at modtage genvalg. Hellen Lund blev valgt ind i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Ketty Hansen, nr. 93 (formand) på valgt i 2023
Rie Hansen, nr. 51 på valgt i 2022
Bent Lasse Olsen, nr. 33 på valgt i 2022
Tom Skinnerlykke, nr. 31 på valgt i 2023
Hellen Lund, nr. 58 på valgt i 2023

Ad 10. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Niels Enggaard Larsen, nr. 55, blev genvalgt som suppleant.

Ad 11. Valg af revisor:

Lars Benggaard blev genvalgt som revisor.

Ad 12. Valg suppleant for revisor:

Der blev ikke valgt nogle suppleanter for revisor.

Ad 13. Eventuelt:

Problemer med uønskede elementer i området og salg af stoffer på p-pladserne blev drøftet. Beboerne blev opfordret til, at man anmelder sådanne forhold til politiet. Jo flere anmeldelser, jo større sandsynlighed er der for, at der gøres noget ved problemet. Ketty forklarede, at man havde været til møde med andre beboerforening i kommunen samt repræsentanter fra kommunen. Deres anvisning var, at man skulle anmelde til politiet hver gang man ser mistænkelig forhold. Jo flere anmeldelser, jo mere bliver problemet synligt i politiets registrering og mere sandsynligt, at de er opmærksomme på at problemer også er i Mölndalsparken. Det blev understreget, at det ikke kan pålægges nogle af beboerne eller bestyrelsen selv at forsøge at fjerne de uønskede personer. Det blev nævnt, at man har undersøgt en vagtordning i området, men at det er meget dyrt. På forespørgsel blev det nævnt, at man kan anmelde forhold anonymt til politiet. Det blev understreget, at man under ingen omstændigheder må anmelde på andres vegne, heller ikke på bestyrelsens vegne.

Ketty nævnte vedr. affaldsordningen, at kommunen har fået udsættelse for de nye affaldssorteringsregler, så vi afventer deres information.

Ketty opfordrede alle til at meddele bestyrelsen, hvis der er problemer med deres sålbænke, da det er noget, man vil se på, når vinduesprojektet er færdigt. Hvis man ikke giver bestyrelsen besked, vil der ikke blive gjort noget ved problemerne.

En beboer nævnte, at man har konstateret ridser på de nye vinduer. Beboeren har nævnt det til entreprenøren. Det blev bemærket, at man også skal huske at meddele sådanne ting til bestyrelsen, således at bestyrelsen kan følge op på det i forbindelse med den endelige aflevering og mangelsudbedring.

En beboer nævnte at have problemer med at lukke et vindue. Denne blev opfordret til at finde David på byggepladsen, da han formentlig vil udbedre forholdet med det samme. Det skyldes muligvis kun en justering.

Der blev spurgt til den stigning, der var sket sidste år samtidig med, at betaling til YouSee blev udspecificeret, og man fik ny administrator. Det blev understreget, at det er helt tilfældigt, at de 3 ting var sammenfaldende, idet de egentlig ikke har noget med hinanden at gøre. Det er dog korrekt, at der var en stigning af den samlede betaling, som blev vedtaget sidste år.

Ketty forklarede, hvordan det kommer til at foregå, når byggeprojektet er afsluttet. Der vil blive lavet et byggeregnskab, og alle beboere vil få mulighed for at betale deres andel kontant eller deltage i fælleslånet. Det helt præcise beløb kender man endnu ikke, men ud fra de givne tilbud, har man naturligvis en god ide om, hvad projektet samlet kommer til at koste.

En beboer bad om at få en kvittering for sin betaling for tilvalg. Administrator nævnte, at man i forbindelse med udsendelse af byggeregnskabet evt. kan bekræfte, at alle, der har foretaget tilvalg, har betalt herfor, hvilket således kan sidestilles med en kvittering til alle med tilvalg.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent og referent:



Steen Ternstrøm

I bestyrelsen:



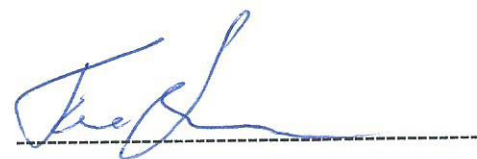
Ketty Hansen



Rie Hansen



Bent Lasse Olsen



Tom Skinnerlykke



Hellen Lund