

J.nr.: 00021-001-KCH

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Frejasvej 16 C-D

Onsdag den 15. marts 2017 kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Frejasvej 16 C-D hos WTC advokaterne, Stengade 37, 1., 3000 Helsingør, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af årsregnskabet for 2016
4. Godkendelse af budget for 2017
5. Bestyrelsens forslag til afstemning:
 - A-1. Vinduesudskiftning
 - A-2. Adgang til lejligheder
 - B. Sikkerhedsstillelse
 - C. Depot ved udlejning
 - D. Airbnb
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af formand
8. Valg af revisor og suppleant
9. Eventuelt

Ad 1. – Valg af dirigent

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog administrator, advokat Ken Torpe Christoffersen (KTC) som dirigent og referent, og dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og der var ikke indsigelser herimod.

Til stede på generalforsamlingen var i alt repræsentanter fra 9 lejligheder repræsenterende et fordelings-tal på 51 ud af 100, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 2. – Bestyrelsens beretning v/formand Karsten Mottlau

Karsten oplyste, at det havde været et aktivt år, hvor mange administrative forhold var kommet på plads, især med hjælp fra Lise. Ejerforeningen har ganske mange udlejningsforhold, i alt 7 ud af 16 lejligheder, og det giver mange ind- og udflytninger hvert år, men der er ved at komme styr på disse forhold tillige, og ejerforeningen er gjort langt mere strømlinet end tidligere.

Der havde været afholdt nogle gode arbejdsdage, og Karsten var af den opfattelse, at der var en god dialog ejerne imellem især via de sociale medier, Facebook og hjemmesiden.

Kælderen var blevet pudset og malet.

Vandmålere var blevet opsat og er ved at blive færdiggjort med plombering af Brunata i denne uge, men hvornår arbejdet er afsluttet vides ikke helt endnu, men forhåbentlig snart.

Ejerforeningen er opmærksom på, at ejerforeningens energimærke er udløbet, men vi vil rigtig gerne vente med at udarbejde et nyt energimærke, til vinduerne er skiftet, jf. de senere dagsordenspunkter.

Bestyrelsen har holdt mange møder, og der var forslag fra Louise om, at man eventuelt lagde referater fra bestyrelsesmøderne ud til det lukkede forum på Facebook eller på hjemmesiden, hvilket bestyrelsen tog til sig.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. – Godkendelse af årsregnskabet for 2016

Årsregnskabet er underskrevet af bestyrelsen, men beklageligvis var årsregnskabet ikke udsendt til den interne revisors, Louises, gennemgang, hvorfor Louise ikke ønskede at tiltræde regnskabet, hvilket KTC naturligvis udmærket kunne forstå.

KTC oplyste, at administrator naturligvis står på mål for regnskabet og indholdet heraf tillige.

KTC gennemgik regnskabet, og det fremgik heraf, at ejerforeningen har haft et underskud i år på kr. 25.021, mens ejerforeningens egenkapital fortsat udgør et fornuftigt beløb på i alt kr. 433.206, idet årets underskud er indregnet heri.

Karsten forespurgte til punktet på side 4 nederst omkring arbejdsweekender, hvoraf det fremgår, at beløbet fra sidste år på kr. 67.240 er steget til kr. 90.640 i år udgørende et beløb, som ejerne skulle have til gode hos ejerforeningen, hvilket forekommer mærkværdigt, eftersom beløbet afregnes hvert år i decem-

ber måned. KTC oplyste, at man vil undersøge dette nærmere og korrigere regnskabet i overensstemmelse hermed, idet tallet oprigtigt ser mærkværdigt ud.

KTC har sammen med bogholder og administrationen undersøgt forholdet nærmere, og det er således, at de anførte kr. 90.640,- tilhører ejerforeningen, idet det er beløb, som rettelig er betalt af ejerne for ikke at møde op til arbejdsdagene. Beløbet er derfor nu overført fra 01.01.2017 til egenkapitalen, som herefter udgør kr. 523.846,-.

Med den bemærkning blev regnskabet enstemmigt vedtaget og underskrevet af bestyrelsen.

Ad 4. – Godkendelse af budget for 2017

KTC gennemgik hurtigt budgettet med en samlet indbetaling på kr. 383.300 for året, og dette blev uden bemærkninger godkendt af forsamlingen enstemmigt.

Ad 5. – Bestyrelsens forslag til afstemning

A-1. Vinduesudskiftning

KTC motiverede sammen med bestyrelsen forslaget og oplyste, at i og med forslaget indeholdt et mandat til bestyrelsen om optagelse af kassekredit med et maksimum på kr. 300.000, så skulle forslaget godkendes med kvalificeret flertal, dvs. 2/3 af samtlige ejere, og da 2/3 af samtlige ejere ikke var til stede, så er det nødvendigt at afholde en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af dette punkt, hvis det bliver vedtaget med 2/3 af de fremmødtes accept.

Forslaget blev drøftet i forsamlingen, herunder anvendelsen af rådgiver i et projekt af denne størrelse, og KTC gennemgik endvidere prioriteringsordenen under pkt. 1-4, hvor bestyrelsen vil prioritere pkt. 1 allerførst og se, om der er økonomi nok hertil, og så fortsætte dernedad.

Bestyrelsen er ikke meget for at optage kassekreditter, men det skal kun være, hvis dette er nødvendigt af hensyn til det økonomiske i gennemførelsen af projektet.

Efter gennemgangen blev forslaget enstemmigt vedtaget foreløbigt, men som anført skal punktet på en ny ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes til snarest muligt af administrator.

A-2. I forbindelse med projekt for vinduesudskiftning og andre kommende projekter gælder følgende regler for projektets adgang til lejligheder

KTC og bestyrelsen motiverede forslaget, og Lise kunne drage klare erfaringer fra projektet omkring Brunata, hvor man meget ofte manglede svar fra ejerne, især ved udlejningslejlighederne, hvor ejerne henviste til lejerne, hvilket er absolut uacceptabelt.

Punktet blev uden yderligere drøftelser enstemmigt vedtaget.

B. Sikkerhedsstillelse, jf. vedtægternes § 6, opjusteres til kr. 4.000 pr. fordelingstal og efterfølgende reguleres med 3% årligt (fra 1. januar 2018), dog således at den tinglyste sikkerhedsstillelse maksimalt kan udgøre kr. 50.000 for hver enkelt lejlighed

KTC motiverede forslaget fra bestyrelsen og fandt det absolut fornuftigt i relation til, at ejerne skal passe på hinanden og ejerforeningens økonomi. Ejerforeningens opkrævningsprocedure er optimeret væsentligt, efter at WTC har overtaget administrationen, og såfremt der ikke betales efter de gængse krav og varsler, bliver man overdraget til inkasso helt pr. automatik.

Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer, idet Hanne dog stemte blankt, og som anført under pkt. 5.A.1 er det et forslag, der kræver kvalificeret flertal, og dette skal tillige medtages under den senere ekstraordinære generalforsamling.

Forslaget blev indledningsvis godkendt med det tilstrækkelige antal stemmer, men afventer dog den endelige vedtagelse ved den ekstraordinære generalforsamling.

C. Ændring af vedtægternes § 9 – depot kr. 10.000 ved udlejning

KTC og bestyrelsen motiverede forslaget, og KTC oplyste, at dette alene vil gælde ved fremtidige udlejninger.

Lise og Karsten kommenterede forslaget yderligere, og dette blev herefter enstemmigt vedtaget, foreløbigt på nærværende generalforsamling og afventer tillige endelig vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling.

D. Airbnb

KTC orienterede om forholdene vedrørende Airbnb, som opfattes som værende en egentlig udlejningsvirksomhed/hoteldrift, og eftersom bestyrelsen skal godkende enhver udlejning i nærværende ejerforening, så kan Airbnb ikke gennemføres praktisk i denne ejerforening.

Dette var der i øvrigt bred enighed om.

Ad 6. – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Erik og Hanadi genopstillede ikke.

Forsamlingen takkede Erik for hans bistand i bestyrelsen og hans arbejde heri.

Karsten og Lene opstillede som menige medlemmer og blev enstemmigt valgt.

Per stillede op som menigt medlem tillige i stedet for suppleant og blev enstemmigt valgt.

Ad 7. – Valg af formand

Lise stillede op og blev enstemmigt valgt med applaus.

Forsamlingen takkede bestyrelsen for arbejdet i 2016.

Ad 8. – Valg af intern revisor og suppleant

Erik Olsen blev enstemmigt valgt.

Ad 9. - Eventuelt

Der var kun et enkelt spørgsmål om udskiftning af pære i skuret, hvorefter generalforsamlingen blev afsluttet kl. 18.20, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Således passeret.

Ken Torpe Christoffersen
Advokat