

J.nr.: 00021-001-KCH

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

Torsdag den 17. marts 2016 kl. 18.00 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 2015
4. Godkendelse af budget for 2016
5. Bestyrelsens forslag til afstemning:
 - 5.a. Forslag om etablering af videoovervågning på ejendommen.
 - 5.b. Forslag om at ejerforeningen etablerer vandmålere på koldt og varmt brugsvand.
 - 5.c. Ændring af husorden vedr. hunde.
 - 5.d. Opdateret almen husorden.
 - 5.e. Bestyrelsens og administrators kommunikation til medlemmer og medlemmers lejere.
 - 5.f. Forslag om administrative gebyrer for overtrædelse af husorden.
 - 5.g. Antal obligatoriske arbejdsdage øges fra 5 til 6.
 - 5.h. Ved udlejning af en lejlighed eller garage stilles krav om, at lejekontrakt gennem går juridisk gennemsyn og godkendelse af jurist hos ejerforeningens administrator for udlejers regning.
 - 5.i. Ved udlejning, hvor udlejer ikke proaktivt følger op på problemer med lejer, kan bestyrelsen opkræve gebyr over for udlejer med en timesats på kr. 200 til den krævede kommunikation, som udlejernes tilbageholdenhed medfører.
 - 5.j. Bestyrelsens honorar foreslås hævet fra kr. 2.000 til kr. 2.300 årligt.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af formand
8. Valg af revisor og suppleant
9. Eventuelt

Ad 1. – Valg af dirigent

Bestyrelsen 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 derved lovligt afholdt. Til stede på generalforsamlingen var i alt 9 lejligheder og 1 garage.

Ad 2. – Bestyrelsens beretning

Beretningen var sendt ud sammen med indkaldelsen, og formand Karsten Mottlau fremkom med yderligere kommentarer hertil.

Lene og Hanne supplerede.

Som det kan ses af de yderligere punkter på dagsordenen, så har det helt store problem for bestyrelsen og ejendommen i årets løb været de mange udlejninger og de deraf fremkomne problemstillinger, som vil blive yderligere belyst under hvert enkelt punkt.

Hanne opfordrede til, at alle – også når man fraflytter en lejlighed – gør rent efter sig og fjerner alt og ikke blot stiller ting ned i kælderen.

Beretningen blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

Ad 3. – Godkendelse af årsregnskabet for 2015

KTC gennemgik regnskabet, herunder resultatopgørelsen og balancen, og kunne konstatere, at årets overskud var tilfredsstillende med kr. 150.469 og en samlet egenkapital på i alt kr. 458.000, hvilket for en sådan ejerforening må anses for at være tilfredsstillende.

Derudover kunne det konstateres, at begge anlægs lån nu var indfriet, det sidste her i februar 2016.

Der er ingen tvivl om, at årets resultat er et udtryk for, at der ikke er anvendt penge på vedligeholdelse, hvilket vi kommer til nedenfor under pkt. 5.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4. – Godkendelse af budget for 2016

KTC gennemgik budgettet og kunne i den forbindelse oplyse, at det årlige beløb på kr. 402.218,75 var reguleret noget op i forhold til sidste år, hvilket forsamlingen absolut havde forståelse for henset til de kommende forhold, de skulle adresseres.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Ad 5. – Bestyrelsens forslag til afstemning

5.a. Forslag om etablering af videoovervågning på ejendommen:

Karsten Mottlau motiverede forslaget og fortalte, med hvilken baggrund man ønskede denne videoovervågning og pointerede endnu en gang, at det naturligvis vil blive afklaret med politiet, når dette sættes op, hvilket sker i samarbejde med et el-autoriseret firma.

Forslaget blev drøftet i forsamlingen, og der var ønske om yderligere videokameraer, således at der måske er 6 videokameraer i stedet for de anførte 4 i tilbuddet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 8 stemmer for og 1 blank.

5.b. Forslag om at ejerforeningen etablerer vandmålere på koldt og varmt brugsvand:

Karsten Mottlau motiverede også dette forslag og pointerede også forholdene vedrørende ejernes egne betalinger i henhold til det fremsendte forslag. Dette bevirker, at ejere, som har ændret på forholdene i lejligheden, og når disse ændringer bevirker, at der skal etableres yderligere vandmålere, så betaler ejerne selv for de yderligere vandmålere, som ændringerne har afstedkommet. Eventuelle yderligere vandmålere vil blive oplyst af den autoriserede VVS'er, når lejlighederne inspiceres, og arbejdet udføres.

Selve forslaget og de forhåbentlige anførte besparelser på vandforbruget blev drøftet, og herefter blev forslaget sat til afstemning, og dette blev enstemmigt vedtaget.

Finansieringen tages således over ejerforeningens formue/egenkapital, hvorfor det ikke betyder forhøjelse af fællesudgifterne.

5.c. Ændring af husordenen vedr. hunde:

Forslaget blev motiveret af den samlede bestyrelse, og det blev herefter drøftet indgående i forsamlingen.

Der var divergerende opfattelser i forsamlingen omkring forslaget, og det blev drøftet indgående.

Forslaget om, at ejerforeningen slet ikke tillader hunde, blev herefter sat til afstemning, og dette blev vedtaget med flertal med 6 stemmer inkl. garage for og 4 stemmer imod, og dette blev således vedtaget både med flertal i relation til fordelingstal og antal hoveder.

Husordenen vil blive korrigeret i overensstemmelse hermed.

5.d. Almen opdateret husorden:

Karsten Mottlau motiverede opdateringen af husordenen, og denne blev ligeledes drøftet særdeles indgående på konstruktiv vis med lydhørhed fra begge sider.

Lise var af den opfattelse, at det nye forslag var for omfattende og meget låst, men havde også forståelse for, at forslaget var fremkommet på baggrund af bestyrelsens mange problemstillinger i løbet af årene.

Det blev herefter aftalt i forsamlingen med enstemmighed, at bestyrelsen trak forslaget tilbage, men at man samtidig nedsatte et udvalg bestående af Lise og Louise, som enten senere til en ekstraordinær generalforsamling eller næste års ordinære generalforsamling vil fremkomme med et mere opblødet forslag til en ny husorden vedrørende disse forhold, men som skrives mere motiverende og konstruktivt end det foreliggende forslag.

Der var enighed herom i forsamlingen.

5.e. Bestyrelsens og administrators kommunikation til medlemmer og medlemmers lejere:

Forslaget blev kort drøftet, og der var bred enighed om, at dette var særdeles fornuftigt, og det blev vedtaget med enstemmighed.

5.f. Forslag om administrative gebyrer for overtrædelse af husordenen:

Forslaget blev efter drøftelse vedtaget med samtlige stemmer, men da stemmerne kun udgjorde 61 andele ud af i alt 100, og da det kræver kvalificeret flertal, som ville være 67 andele ud af de 100, så kræver det en ny ekstraordinær generalforsamling, og dette vil administrator foranledige indkaldt til, eventuelt til afholdelse på Frejasvej.

5.g. Antal obligatoriske arbejdsdage øges fra 5 til 6:

Punktet blev drøftet i forsamlingen og herefter nedstemt med 6 stemmer imod og 4 for, både for så vidt angår hoveder og fordelingstal.

5.h. Ved udlejning af en lejlighed eller garage stilles krav om, at lejekontrakt gennem går juridisk gennemsyn og godkendelse af jurist hos ejerforeningens administrator for udlejers regning:

Karsten Mottlau og KTC motiverede forslaget, og dette blev herefter enstemmigt vedtaget.

KTC oplyste, at omkostningen herved andrager ca. kr. 2.200 med tillæg af moms.

5.i. Ved udlejning, hvor udlejer ikke proaktivt følger op på problemer med lejer, kan bestyrelsen opkræve gebyr over for udlejer med en timesats på kr. 200 til den krævede kommunikation, som udlejernes tilbageholdenhed medfører:

Punktet blev drøftet, og alle var enige om, at den nuværende situation påkrævede dette forslag, og det blev enstemmigt vedtaget.

5.j. Bestyrelsens honorar foreslås hævet fra kr. 2.000 til kr. 2.300 årligt:

Punktet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6. – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Eftersom hele bestyrelsen og formanden er på valg hvert år, så kunne Lene og Hanne oplyse, at de stillede sig villige til genvalg, og på opfordring tilbød Lise, Erik, og Hanadi sig som nye medlemmer af bestyrelsen, og på baggrund heraf ønskede Hanne at trække sig som bestyrelsesmedlem, da vedtægterne foreskriver, at der maks. kan være 2-4 menige bestyrelsesmedlemmer, og de menige bestyrelsesmedlemmer består herefter af:

Lene Perticai
Lise Nørholm
Hanadi Auda Fadi El Hamad
Erik Olsen

Ad 7. – Valg af formand

Karsten Mottlau stillede op til genvalg og blev enstemmigt valgt med applaus til hele bestyrelsen.

Ad 8. – Valg af intern revisor og suppleant

Louise blev genvalgt til revisor, og det besluttedes ikke at vælge suppleant.

Ad 9. - Eventuelt

Der var et forslag vedrørende skraldeordningen, herunder at der ikke var plads nok med den nuværende ordning, og man opfordrede bestyrelsen til at undersøge, om det eventuelt skulle være 2 x 800 liters containere, der blev bestilt hos kommunen med de deraf følgende omkostninger.

Bestyrelsen ser på dette forhold i løbet af 2016.

Dirigenten kunne herefter oplyse, at der ikke var yderligere punkter til behandling og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.

Således passeret.

Ken Torpe Christoffersen
Advokat

Formandens beretning

2015/2016 har været præget af at den ny og mindre bestyrelse har skullet finde sine ben.

I årets løb har der været flere dårlige "sager" omkring udlejning, hundehold, henkastning af affald, problemer mellem naboer m.v. Dette har samlet medført, at der ikke er sket mange forbedringer.

Af resultater kan nævnes:

- Opstilling af cykelholdere
- Etablering af elektroniske målere på radiatorer
- Etablering af fælles email "bestyrelse@frejasvej16CD.dk"
- Vi har fundet en ny havemand (Ole) efter vi "mistede" Bertel

Generelt er oplevelsen at nogle ejere og udlejere ikke har en særlig stor ansvarsfølelse over for den forening som de er medejere af.

Når der er udlejet 7 ud af 19 lejemål (incl. garager), så er der en større opgave med at kommunikere – reelt opleves det som at ejerforeningen er på 26 lejligheder/garager. Når der er problemer med lejere skal bestyrelsen ofte tale med både lejer (der ikke forstår hvad det vil sige at bo i en ejerforening) og en modstræbende udlejer der ofte ikke er særlig interesseret i at passe sit ansvar. Det indskærpes derfor, at udlejere bør følge op på deres lejeres adfærd og proaktivt sikre at de har forstået reglerne og følger dem. Ved "sager" og problemer mener vi at det udlejers pligt at følge op uden bestyrelsens opfordring. Der er dog desværre en tendens til at tro, at bestyrelsens er en form for sekretariat der yder gratis services for udlejning m.v. Der er således en generel tendens til ubehjælpssomhed og modarbejdelse af foreningens interesser.

Af uforståelige årsager sker det gentagne gange, at kælderen 16C fyldes op med møbler og affald.

Af samme årsag er der ikke fundet tid og ressourcer indhentet tilbud på vinduesrenovering.

Som følge af ovenstående problemer har bestyrelsen fundet det nødvendigt med de forslag der er til afstemning.