

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 14. marts 2022

År 2022, den 14. marts, kl. 19.00 afholdtes på Herstedlund Skole i kantinen, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Mölndalsparken.

Tilstede var repræsentanter for 29 ejerlejligheder, heraf 7 v/fuldmagt og 2 fra rækkehusene. Tilstede var tillige administrator 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 2 stemmetællere blev valgt.

Ad 3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år:

Formand Ketty Hansen henviste til den forud for generalforsamlingen udsendte beretning for 2021. I forhold til sagen vedr. plankeværk blev det på forespørgsel oplyst, at der ikke er sket noget siden sidst (2021) og indtil nu. På forespørgsel blev det ligeledes bekræftet, at der stadigvæk arbejdes på sagen vedr. parkering på Nyvej. Man er i dialog med skole og skolebestyrelse. Det blev nævnt, at der er sat et nyt skilt op, men det er langt fra nok. Sagen er således fortsat i gang. En beboer spurgte ind til om hun kunne få en kvittering for det som hun har betalt ekstra i forbindelse med vinduesprojektet, da dette vurderes at være et plus i en salgssituation, samt om hun kunne få en kvittering for indfrielse af sin andel af vindueslånet. Administrator bekræftede, at man uden problemer kan få en sådan kvittering. Man skal blot skrive og anmode herom til administrators kontor.

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 inkl. resultatopgørelsen, status/balance og noter. Det blev bemærket, at det foreslås, at kr. 100.000 af overskuddet overføres til vedligeholdelseskontoen (den tidligere ”malerkonto”), mens det resterende overskud overføres til driften for det kommende år/den frie egenkapital.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen godkendte årsregnskabet.

Ad 5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse:

Det blev nævnt, at foreningen er i besiddelse af en rapport der er nogle få år gammel. Der er ikke lavet en opdateret rapport eller lignende. I forhold til vedligeholdelse af bygninger har man i tankerne at lave zinkinddækninger på de resterende gavle indenfor de næste 5-6 år. Det blev fra rækkehusenes side nævnt, at såfremt foreningen går videre med et sådan projekt, vil de meget gerne høre nærmere herom, således at de kan få deres gavle inddækket samtidig. Det vil blive billigere i så fald. Dirigenten bekræftede, at dette naturligt vil være muligt og at det lyder som en god ide, men det er i givet fald den enkelte rækkehusejer, der selv skal beslutte om man vil have lavet sine gavle, da rækkehusene hver især ejer deres egne bygninger og selv står for vedligeholdelsen heraf. På forespørgsel blev det bekræftet, at tagrenderne har det fint. De er næsten alle skiftet indenfor de sidste 2-3 år. På forespørgsel oplyste bestyrelsen endvidere, at tagene iflg. eksperter burde holde 10 - 20 år. Også her nævnte rækkehusejerne, at de gerne vil orienteres og sandsynligvis gerne vil være med i et projekt, såfremt ejerforeningen en dag beslutter at få nye tage.

Ad 6. Indkomne forslag:

- 1. Bent Lasse Olsen (33) har stillet følgende forslag: *Alt uden om ejendommen er fælles arealer og skal være frit tilgængelig for alle og må ikke gøres så personligt at det afholder andre fra at bruge det (hegn ,blomsterkummer og des lige). I princippet er alle ændringer (låger i hække ,fliser ,hegn ,bede ulovligt) . Nu skaden er sket foreslår jeg bestyrelsen holder øje med fremtidige unoder og ser til at dem der har lavet ændringer holder det og påtaler det HVIS IKKE og ellers må administrator ind over.***

Lasse motiverede sit forslag, og på forespørgsel fra dirigenten blev det præciseret, at forslaget i hovedtræk går ud på, at man stopper den fremtidige udvikling af beboernes ændringer på fællesarealer, og at der bliver fulgt op på, at de ændringer, der allerede måtte være foretaget, holdes vedlige. Der blev spurgt til om det så betyder, at de beboere, som har foretaget ændringer på fællesarealer, fremadrettet skal være fredet.

Hellen præciserede, at man er nået til den egentlige politiske beslutning, idet den nedsatte arbejdsgruppe jo er fremkommet med udtalelser i sagen. Det blev også nævnt, at man skal forsøge at finde kompromisser, hvor det klarlægges, hvad der må blive, og hvad der skal fjernes, herunder eksempelvis hvad der skal fjernes, når en beboer flytter. En beboer nævnte, at hun ikke ved, hvad normalen var, da hun kun har ejet sin bolig i et par år. Det blev nævnt, at der i ejendommen kun er 1 forhåve, som fremstår original og det er henne hos Tom og Vicki. Torben tilkendegav, at det ikke er i orden at lukke sin forhåve af for omverdenen. Niels understregede endnu engang, at forhåverne er at betragte som fællesarealer, således at der reelt slet ikke må indrettes noget der.

Efter debatten præciserede dirigenten, at man ikke kan frede nogen, da en fremtidig generalforsamling altid vil kunne træffe beslutninger vedr. fællesarealerne fremadrettet. Det blev præciseret, at situationen - hvis man stemmer ja til Lasses forslag - vil være den, at man indtil videre ikke gør mere ved forholdet førend en ny generalforsamlingsbeslutning træffes, og at bestyrelsen blot skal forsøge at sørge for at de nuværende ændringer vedligeholdes pænt af de ejere, som bor ved forhaverne, og at nye ting så vidt muligt ikke etableres i på fællesarealerne (i "forhaverne") af ejerne selv. Stemmer man derimod nej til forslaget, er der ikke truffet nogle beslutninger i forhold til problematikken og situationen vil være som den hele tiden har været. Det har derfor ikke en meget stor betydning om man stemmer ja eller nej til forslaget, da en senere generalforsamling uanset hvad vil skulle se på sagen, såfremt der skal gøres noget ved forholdene.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og ved håndsoprækning kunne dirigenten konstatere, at forslaget blev vedtaget.

2. Bente Jakob (67) stiller forslag om *"Opsættelse af regnvandstønder. Jeg mener tvært imod, at vi bør opstille regnvandstønder ved alle nedløbsrør, og jeg vil derfor bede bestyrelsen om, at indarbejde dette i det "Forslag til husorden..."*, som "Gruppen om brugret" lægger op til."

Bente motiverede sit forslag og det blev nævnt, at forslaget går ud på, at der bliver etableret regnvandstønder alle de steder, hvor det var muligt, og at det bliver gjort ensartet. En enkelt ejer gav udtryk for, at det kunne give problemer, hvis beholderen bliver fyldt og vandet løber over og opfugter de omkringværende bygningsdele. Det blev nævnt, at man kan få en overløbsventil, som sørger for at vandet løber videre i kloakken, når beholderen er fyldt. Tom og Bo talte for i stedet at etablere nogle store beholdere bag skurene, hvor vandet i forvejen løber ud på jorden med risiko for skader på skur og genstande, herunder maskiner, inde i skuret. Derved ville man slå 3 fluer med et smæk. Man ville kunne opsamle regnvand som beboerne kan hente, Poul Erik vil kunne benytte regnvandet og endelig vil man minimere risikoen for skader på skurbygninger mv. Det blev tillige bemærket, at forslaget ikke er tilkendegivet med en præcis udførelse eller med økonomiske konsekvenser, hvorfor det er svært at gå videre med i sin nuværende ordlyd. Med forslagsstillers accept blev det derfor besluttet af generalforsamlingen, at bestyrelsen nu går videre med etablering af regnvandsopsamling ved skurene, og at man udover dette i bestyrelsen overvejer, om man med tiden også kan etablere en ordning med regnvandsbeholdere ved de enkelte lejligheders nedløbsrør, som foreslået af Bente.

3. Forslag om arbejdsdage i 2022: Bestyrelsen indkalder til 2 arbejdsdage i 2022, den 24/4 og 10/9. Hvert medlem (en voksen pr. husstand) er forpligtet til at deltage i mindst en af dagene. Såfremt man ikke ønsker at deltage, betales et gebyr på kr. 600 for 2022 til foreningen. Samme gebyr opkræves, såfremt man - trods tilsagn herom - ikke deltager i mindst en af arbejdsdagene. Gebyret opkræves af administrator.

Torben bemærkede overfor forsamlingen, at man allerede har planer liggende, således at der ligger klart definerede opgaver til arbejdsdagene. Der blev spurgt til om ikke man skulle have en 3. dag i år, og om denne kunne være en hverdag. Forholdet blev sat til afstemning og det blev besluttet, at de 2 nævnte dage den 24/4 og 10/9 skal være arbejdsdage, ligesom man vedtog en 3. arbejdsdag den 25/4 (mandag) fra kl. 18-21, hvor man evt. kan

følge op på det der ikke blev nået om søndagen. Men denne ændring blev forslaget i øvrigt vedtaget.

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

Dirigenten bemærkede, at budget for 2022 er medtaget i en kolonne i årsrapporten, samt at budgettet lægger op til uændret fællesbidrag.

Der blev spurgt til hvad posten vedr. legeplads i budgettet vedrørte. Det blev oplyst, at man har planer om at etablere en vippe. Det er mange år siden man har haft en sådan. Endvidere blev det oplyst, at tag på legehus er i en meget dårlig forfatning. Man har talt med Poul Erik herom, og det kan nok ikke repareres ved blot at skifte et par planker. Taget skal skiftes helt. Tom meddelte, at man har planer om at tage det med som en opgave på en af arbejdsdagene.

Efter en gennemgang af budgettet og en redegørelse af hvordan rækkehusenes andel skal betales, jfr. den tinglyste deklaration, blev budgettet godkendt.

Ad 8. Valg af formand:

Ketty Hansen var ikke på valg i år men havde et ønske om at stoppe som formand for ejerforeningen og træde helt ud af bestyrelsen. Der lød en meget stor tak til Ketty fra både beboere og administrator for det meget store arbejde, Ketty har ydet i foreningens interesse.

Der skulle derfor vælges en ny formand, men kun for en 1-årig periode. Tom Skinnerlykke blev valgt som formand og er på valg i 2023.

Ad 9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Rie Hansen og Bent Lasse Olsen var på valg i år. Rie blev genvalgt for en 2 årig periode. Lasse ønskede ikke at modtage genvalg. Der lød også en tak til Lasse for dennes indsat i bestyrelsen. Da Tom Skinnerlykke allerede sad i bestyrelsen skulle derfor vælges 2 nye medlemmer til bestyrelsen, En for en 1-årig periode og en for en 2-årig periode. Niels Enggaard Larsen blev valgt for en 2-årig periode og Bo Theilgaard blev valgt en for en 1-årig periode

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Skinnerlykke (formand), nr. 31 på valgt i 2023

Rie Hansen, nr. 51 på valgt i 2024

Hellen Lund, nr. 58 på valgt i 2023

Niels Enggaard Larsen nr. 55 på valgt i 2024

Bo Theilgaard, nr. 3 på valgt i 2023

Ad 10. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Kirsten Andersen nr. 57 blev valgt som suppleant.

Ad 11. Valg af revisor:

Lars Bengaard blev genvalgt som revisor.

Ad 13. Eventuelt:

På forespørgsel blev det bekræftet, at man godt må sætte en krog/hage/haspe i sin altandør og vinduer. Det bestyrelsen har tilkendegivet er blot, at man ikke må bore i selve alu-listen, da den beskytter vinduet udefra. Man må godt skrue noget i træværket indvendigt.

Torben nævnte, at el-biler er fremtiden, og at man derfor er nødt til at tale om lade standere. Det kan ikke undgås, at foreningen skal tage stilling til noget sådant indenfor den nærmeste fremtid.

En ejer nævnte, at hun har været generet af grillrøg fra underboen. Dirigenten opfordrede til at man taler indbyrdes om sådanne problemer og forsøger at løse dem i mindelighed, da det ikke er særlig hensigtsmæssigt at få sådanne problematikker behandlet via bestyrelse og administrator. Det kan få den modsatte effekt og resultere i dårligere naboskab. I sidste ende kan det dog være nødvendigt at få bestyrelse og administrator ind over. Ketty nævnte, at der er et afsnit i husordenen, der regulerer brug af grill.

En ejer gav udtryk for at være utilfreds med bl.a. fugerne i forbindelse med vinduesprojektet. Ketty nævnte, at det er noget, som man burde have påtalt tidligere, således at man kunne have taget det op i forbindelse med afleveringen af opgaven fra håndværkers side. Tom mente, at man godt kan få Bjarne (håndværkeren) til at se på problemet.

Der lød en tak til hele bestyrelsen for den gode arbejdsindsats.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent og referent:

Steen Ternstrøm

I bestyrelsen:

Tom Skinnerlykke

Rie Hansen

Hellen Lund

Niels Enggaard Larsen

Bo Theilgaard