

# 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 administrator

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1010929 ST

## EJERFORENINGEN MÖLNDALSPARKEN

### Referat af ordinær generalforsamling den 30. marts 2023

År 2023, den 30. marts, kl. 19.00 afholdtes på Herstedlund Skole i kantinen, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Mölndalsparken. På generalforsamlingen var 34 ejerlejligheder og 1 rækkehus repræsenteret. Af de 34 ejerlejligheder var 4 repræsenteret ved fuldmagt. De fremmødte lejligheder var Mölndalsparken nr. 1, 4, 9, 13, 19, 20, 24, 27, 29, 31, 33, 37, 44, 49, 54, 55, 57, 58, 61, 64, 67, 70, 71, 73, 87, 89, 93, 101, 103 og 107. Lejligheder repræsenteret ved fuldmagt var Mölndalsparken nr. 8, 15, 35 og 51. Tilstede var tillige administrator advokat Steen Ternstrøm.

#### Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere og 30 ved personligt fremmøde
3. Bestyrelsens beretning for det forløbne år .
4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.  
Det foreslår, at kr. 150.000 (rettet fra kr. 100.000) af overskuddet overføres til vedligeholdelseskontoen, mens det resterende overskud overføres til driften for det kommende år / den frie egenkapital.
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.
6. Indkomne forslag:
  1. Forslag om arbejdsdage i 2023: I stedet for som tidligere år at vedtage, at man holder arbejdsdage, som man er forpligtet til at deltage i mindst en af dagene, og hvor man skal betale, hvis ikke man deltager, foreslår bestyrelsen i år følgende: *Det foreslås, at vi i år holder 2 have-/hyggedage, hvor det sociale er i fokus, og hvor der også løses visse praktiske opgaver på fællesarealerne. Der er ikke mødepligt, og der gives derfor heller ikke bøder for ikke at deltage.*
  2. Forslag om tilføjelse af tekst til foreningens ordensregler. Tilføjelsen vedrører brug og vedligeholdelse af arealer ved indgangspartier samt regler for havesiden. Bilag indeholdende teksten i forslaget er vedlagt dette indkaldelse.
  3. Der stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at ansøge myndighederne om og bekræfte etableringen af 2 stk. bomme på foreningen areal, således som vist på det sammen med denne indkaldelse vedlagte oversigtskort. Prisen forventes at være ca. kr. 100.000. Begrundelsen er et ønske om at undgå uvedkommende biler på foreningens område og at undgå mangel på p-pladser. Hvis ikke forslaget vedtages foreslås det som et alternativ, at der i stedet etableres vejbumper.
7. Forelæggelse af budget til godkendelse og fastsættelse af kontingent. Budgettet lægger op til en stigning på i gennemsnit kr. 50 pr. bolig pr. måned. Det præcise beløb for den enkelte lejlighed afhænger af lejlighedens fordelingstal.
8. Valg af formand. Tom Skinnerlykke er på valg i år.
9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. På valg er: Hellen Lund og Bo Theilgaard.
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
11. Valg af revisor.
12. Valg af suppleant for revisor.
13. Eventuelt.

### **Ad 1. Valg af dirigent:**

Formanden bød velkommen. 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. Senere på generalforsamlingen blev stemmetæller valgt.

### **Ad 3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år:**

Formand Tom Skinnerlykke henviste til den forud for generalforsamlingen udsendte beretning for året 2022.

Det blev oplyst, at bestyrelsesmedlem Bo Theilgaard efter et for kort sygdomsforløb var afgået ved døden.

Formanden kunne oplyse, at man efter 25 år med samme gartner har valgt at opsiges samarbejdet og indgå aftale med ny leverandør af gartnerydelsen. Begrundelsen skal først og fremmest ses i, at man ønsker foretaget nogle nye tiltag, som tidligere gartner, Poul Erik, ikke kan tilbyde. Man ønsker at gennemføre en del træfældninger, og det er noget, som man i givet fald skal have en ekstern leverandør til at levere, da den tidligere gartner ikke har kunnet udføre sådanne opgaver. Man har vurderet, at det er uhensigtsmæssigt og mere bekosteligt at skulle entrere med 2 forskellige leverandører. Det nyvalgte gartnerfirma kan levere det hele.

Formanden oplyste, at stort set alle tagrender er blevet skiftet. Fra en beboer blev det nævnt, at tagrenden mellem nr. 65 og 67 mangler at blive skiftet, og den er ved at falde ned. Bestyrelsen vil se nærmere herpå.

Ketty spurgte til regnvandstønder, og det blev oplyst, at det er planen at placere 2 x 2000 liters regnvandstanke ved skuret, ligesom man påtænker at etablere en vandhane.

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. 150.000 (og ikke kr. 100.000 som ved en fejl anført i indkaldelsen) af overskuddet overføres til vedligeholdelseskontoen (den tidligere "malerkonto"), mens det resterende overskud overføres til driften for det kommende år/den frie egenkapital.

Administrator påpegede, at det har været et fint regnskabsår med flere indtægter og færre udgifter end budgetteret, således at resultatet før hensættelser er positivt med kr. 324.243. Det betyder, at den frie egenkapital er på kr. 253.791, mens der er henlagt kr. 576.553 på vedligeholdelseskontoen. Likviditeten er på ca. kr. 911.000 ved årets udgang. Alt i alt ser foreningens økonomi ganske fin ud.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen godkendte årsregnskabet.

#### **Ad 5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse:**

Dirigenten bemærkede, at punktet er med på dagsordenen, da vedtægterne foreskriver dette. Der er ikke udarbejdet en egentlig ny vedligeholdelsesplan. Formand Tom Skinnerlykke supplerede med oplysninger om, at det vurderes, at taget har det rigtig fint og kan holde mange år endnu. Der var ikke yderligere til punktet.

#### **Ad 6. Indkomne forslag:**

##### **1. Arbejdsdage:**

Det blev nævnt, at man normalt tidligere har haft 2 årlige arbejdsdage, hvor det har udløst en afgift ikke at deltage. Meningen er, at man nu ønsker at gøre det frivilligt at deltage i arbejdsdagene, således at der er fokus på det sociale, og således at det ikke koster noget for det enkelte medlem ikke at deltage.

Formanden nævnte, at man i stedet har tænkt sig at hæve fællesudgiften med gennemsnit kr. 50 pr. måned pr. lejlighed, hvilket reelt vil give flere penge i kassen for foreningen, som alle således er med til at betale. Dirigenten bemærkede, at man ikke under dette punkt i sagsordenen skal stemme om den nævnte stigning. Den skal der først stemmes om senere på mødet. Lige nu stemmes der kun om det nævnte forslag, der direkte relaterer sig til, hvorledes arbejdsdagene skal tilrettelægges.

Eduard (13) gav udtryk for, at man ved tidligere arbejdsdage har nået en del, og gav udtryk for, om ikke der er en bekymring for, at man så ikke vil få gennemført så meget praktisk arbejde. Tom oplyste, at det er der selvfølgelig en risiko for, men omvendt vil det nu være mere legalt at arbejde i nærområdet omkring sin egen ejendom. Det vil derfor være oplagt, at man taler med sin overbo/underbo/nabo om ting, der er laves lige ved boligerne, som man ellers ikke får taget sig sammen til at få gjort noget ved.

På forespørgsel blev det bekræftet, at folk selv vedligeholder områderne fra skur og ind til boligerne. Arealerne på den anden side af skurene er underlagt Ejerforeningens gartner.

Det blev nævnt, at forslaget er at betragte som et forsøg, idet man vil foretage en evaluering til efteråret med henblik på at beslutte, om noget tilsvarende skal gøres til næste år, eller om man skal gå tilbage til den gamle ordning.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med stor tilslutning.

Bestyrelsen blev opfordret til at lave en indbydende ”indbydelse”.

##### **2. Ordensregler:**

Hellen oplyste, at det fremlagte oplæg er bestyrelsens bud på et regelsæt, idet der jo har været talt meget om problematikkerne omkring forhaverne i længere tid. Lars (4) tilkendegav, at han mener, at det foreslåede på visse punkter er i strid med lokalplan og vedtægt. Hellen nævnte, at man har drøftet forholdet med administrator, og at man ikke mener, at dette er tilfældet. Administrator tilkendegav, at det er korrekt, at denne har set på forholdet, og at konklusionen er som nævnt af Hellen, altså at reglerne ikke er i strid med lokalplanen. Det er et fortolkningsspørgsmål.

En beboer spurgte til etablering af regnvandstønder i forhaven. Det blev nævnt, at forholdet var behandlet på generalforsamlingen sidste år. Det er ikke en god ide. For det første er der risiko for, at der løber vand ud steder, hvor bygninger kan blive opfugtede, og for det andet kan vandet stuves op i nedløbsrørene, hvis tønderne er fulde, og hvis der kommer frost, kan der komme frostsprængninger i nedløbsrørene.

På forespørgsel om, hvorvidt man ikke blot kan lave en aftale beboere og forening imellem omkring vedligeholdelse m.v., blev det nævnt, at så opstår problemet blot, når en ny beboer flytter ind, hvis denne ikke foretager vedligeholdelse, som aftalt med den oprindelige beboer.

Det blev endnu engang understreget, at forhaverne helt grundlæggende er at betragte som fællesareal.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med et overvældende flertal.

### **3. Bomme mv.**

Det blev nævnt, at det stadig er et problem, at uvedkommende personer, der ikke bor i området og ikke har nogle ærinder der, fortsat parkerer i området og foretager sig, hvad det nu end er, de foretager sig. Nogle beboere føler sig utrygge, og det skal ingen føle. Et vagtværn er dyrt, og hvis man laver en ordning med bomme, vil man tillige kunne løse eventuelle problemer med p-pladserne. Man kan etablere ordningen således, at beboerne får en chip eller et kort til en af bommene, således at de kun kan parkere i den ene ende af foreringens område, mens den anden ende er forbeholdt de andre beboere i den anden ende.

På forespørgsel om, hvordan ambulancer, hjemmepleje m.v. kommer ind på området, oplyste Torben, at bommene ofte et display, hvor man kan indtaste en kode, som sådanne myndigheder er i besiddelse af, hvorefter de kan komme ind over alt ud chip/nøgle..

Eduard gav udtryk for, at han synes, at det er forkasteligt, at folk ikke respekterer, at man reelt kun bør have en bil. Nogle har flere biler, og det er området ikke indrettet til.

På forespørgsel blev det oplyst, at man ikke forventer noget tilskud fra kommunen i forhold til bommene.

Enkelte talte for, at man bør overveje at etablere individuelle p-pladser.

Fremtiden med el-biler og el-opladere blev tillige drøftet.

Bommene vil i givet fald åbne opad.

Efter debatten, men inden forslaget blev sat til afstemning, blev der udtrykt enighed om, at der stadig er en del ubekendte forhold, således at forslaget kun vil blive stillet som et vejledende forslag, altså om bestyrelsen skal arbejde videre med projektet, eller om det skal forkastes allerede nu.

Afstemning blev foretaget, og den viste et meget lille flertal på kun ca. 3/1000 af de afgivne stemmer i.h.t. fordelingstal for forslaget. Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen således kan arbejde videre med forslaget.

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

Dirigenten bemærkede, at budget for 2023 er medtaget i en kolonne i årsrapporten, samt at budgettet lægger op til en stigning i fællesudgiften på ca. kr. 50 pr. bolig pr. måned afhængig af fordelingstal, jfr. regnskabsdokumentets side 7, som bevirker en stigning i indtægterne for foreningen i 2023 på kr. 37.800.

Igen i år er der afsat midler til legeplads/legeredskaber (vippe og klatrevæg) samt ekstra gartnerudgifter, idet man i det kommende år planlægger nogle ændringer i forbindelse med fældning og fjernelse af træer. Det blev bemærket, at træernes rødder bliver større og ødelægger fortov/flisebelægning.

Der var spørgsmål til den nye gartner, og det blev oplyst, at denne starter den 1/4, og at de har alle maskinerne selv, at der faktureres på timebasis, samt at de fører er logbog over anvendte timer.

Budgettet blev herefter godkendt med den budgetterede forhøjelse af fællesudgifterne.

#### **Ad 8. Valg af formand:**

Tom Skinnerlykke blev genvalgt som formand og er på valg igen i 2025.

#### **Ad 9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:**

Hellen Lund (58) var på valg og blev genvalgt.

Herudover skulle der vælges 2 medlemmer, idet Bo er afgået ved døden, og Rie har solgt sin bolig. Det ene medlem skal således vælges for 2 år, mens det andet medlem skal vælges for 1 år, da Rie reelt ikke er på valgt før 2024.

Kirsten Andersen (57) blev valgt for en 2-årig periode, mens Linda Thomasen (27) blev valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

**Tom Skinnerlykke (formand), nr. 31 på valg i 2025**

**Hellen Lund, nr. 58 på valg i 2025**

**Niels Enggaard Larsen nr. 55 på valg i 2024**

**Linda Thomasen (27) på valg i 2024**

**Kirsten Andersen (57) på valg i 2025**

#### **Ad 10. Valg af suppleanter til bestyrelsen:**

Per Hansen (49) blev valgt som suppleant.

#### **Ad 11. Valg af revisor:**

Lars Bengaard blev genvalgt som revisor.

**Ad 12. Valg suppleant for revisor:**

Karen Schmidt-Petersen blev valgt som revisorsuppleant.

**Ad 13. Eventuelt:**

Britta (61) ville gerne høre nærmere til årsagen til, at Poul Erik er blevet afskediget til fordel for indgåelse af aftale med ny gartner. Hellen henviste til det, som Tom allerede havde nævnt indledningsvist og bemærkede, at det ikke er fordi, man ikke har været glad for Poul Erik, men man vurderer ganske enkelt ikke, at Poul Erik har mulighed for at udføre alle de opgaver, som man ønsker, og der har derfor været brug for en ny samarbejdspartner.

I forhold til området ved skuret, hvor man har kunnet smide sit haveaffald, vil denne mulighed ophøre. Problemerne ved at have et område det pågældende er at uvedkommende kan smider deres affald der, og at der løber organiske saft ud fra bunkerne. Bestyrelsen vil se på forholdet, hvis det viser sig at være et problem, at haveaffaldet ikke kan afleveres som hidtil. Flere beboere tilkendegav, at man kan hjælpe hinanden, når man kører med haveaffald. Man kan jo tilbyde sin nabo at tage deres affald med.

I forhold til vejbump blev det nævnt, at meningen var at holde farten nede, men vejbump er kun relevante, såfremt der ikke kommer bomme, således at løsningen med bomme skal afklares endeligt. Herefter kan man evt. se på vejbump. Vejbump er noget, man skal søge om tilladelse til hos Kommunen, og hvis et sådant projekt skulle gennemføres, skal der som udgangspunkt etableres 2 på vejen til vejen til vest, og 2 på vejen til øst.

På forespørgsel blev det oplyst, at lamperne på terrasserne er folks egne.

Det blev oplyst, at udelys skiftes i 2025.

Igen var der en drøftelse i forhold til mulighederne og fordele og ulemper ved at have el-ladestandere i området. Hvis man etablerer el-ladestandere, er det sandsynligt, at foreningen vil stå en større engangsudgift.

Afslutningsvis bemærkede Tom, at enkelte beboere har givet udtryk for, at der løber vand ned mellem altan og ydervæg fra 1. sal til stueetagen. Nogle steder ligger der en alu-liste, men den er til kabelføring og har intet med det pågældende forhold at gøre. Det man skal gøre, hvis man har det pågældende problem, er, at tale med sin overbo, og så kan se på at putte noget skumbånd, som kan købes i metermål, ned i revnen for at stoppe den pågældende uhensigtsmæssige vandgennemtrængning.

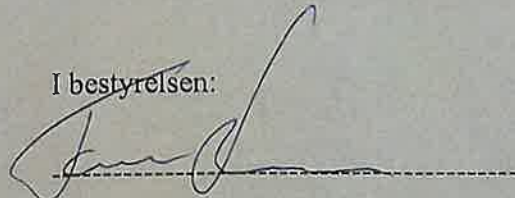
Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent og referent:



Steen Temstrøm

I bestyrelsen:



Tom Skinnerlykke