



ADVODAN

HELSINGØR
Strandgade 51
DK 3000 Helsingør

Tlf. 49 21 21 21
Fax 49 21 58 30

E/F Snerlehøj II

Referat af ordinær generalforsamling

afholdt

mandag den 29. april 2013

i

3 F's lokaler, Rønnebær Allé 16, 3000 Helsingør

med følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2012 med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget 2013.
5. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens beslutning om hvorvidt administration af ejerforeningen fortsat skal være hos ADVODAN Helsingør eller om administration pr. 1. januar 2014 skal overgå til WTC Advokaterne Helsingør jf. Vedtægternes § 11.
6. Bestyrelsens forslag til ændring af ejerforeningens husorden.
7. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring.
8. Bestyrelsen stiller forslag om, at denne bemyndiges til at arbejde videre med planerne om at få anlagt en fast containerplads i bebyggelsen. Herunder evt. at opkøbe garagerne, jf. skitser der fremlægges på generalforsamlingen. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at afholde udgifter til arkitekt med henblik på opførelse af ny garage til vicevært og storskraldsplads. Anslået udgift ca. kr. 50.000 inkl. moms.
9. Valg af bestyrelse. På valg for en 2-årig periode er:
 - Rasmus Sørensen (modtager genvalg)
 - Irene Heintz (modtager genvalg).
10. Valg af 2 suppleanter.
11. Valg af revisor.
 - Bestyrelsen foreslår genvalg af Poul Erik Christensen.
12. Eventuelt.

ad 1.

Til dirigent valgtes advokat Poul Ege Poulsen, der med de mødendes enstemmige tilslutning konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I forbindelse med registreringerne kunne det konstateres, at der på generalforsamlingen var mødt eller repræsenteret 39

ejerlejlighedsejere repræsenterende fordelingsstallet 177,1.

ad 2.

Vibeke Christiansen aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen var udarbejdet i skriftlig form, og beretningen vedlægges nærværende referat som en del af dette.

Efter beretningen var der mulighed for at stille spørgsmål eller fremkomme med kommentarer. Flere medlemmer ønskede nærmere redegørelse for låneomlægningen til Nordea Bank A/S. Administrator og bestyrelse redegjorde for låneomlægningen og oplyste, at de endelige vilkår for det nye lån i Nordea Bank A/S først kunne oplyses, når lånet var optaget. Endvidere drøftedes omkostningerne ved låneindfrielsen. Administrator redegjorde herunder for baggrunden for gebyrets størrelse. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

ad 3.

Det af revisor Poul Erik Christensen udarbejdede årsregnskab for 2012 blev gennemgået af Rasmus Sørensen.

Driftsmæssigt kunne det konstateres, at ejerforeningen havde et driftsoverskud stort kr. 367.450,00, hvilket måtte karakteriseres som tilfredsstillende. I forbindelse med driftsregnskabet kunne det konstateres, at der havde været en budgetoverskridelse på ejendomsfunktionærerne, hvilket primært skyldtes, at trappevask var medinddraget under nævnte post. Der havde endvidere været mindre udgifter til dagrenovation, vandforbrug og vedligeholdelse. Specielt i relation til vedligeholdelse oplyste bestyrelsen, at man havde udskudt beslutningen om at overgå til andet vaskesystem, idet de førte forhandlinger med Electrolux havde vist sig utilfredsstillende.

Balancemæssigt kunne det konstateres, at ejerforeningen havde en egenkapital stor ca. kr. 2.580.000,- fordelt på henlæggelser og almindelig egenkapital. Dette måtte karakteriseres som tilfredsstillende.

I forbindelse med regnskabs gennemgangen var der mulighed for at stille uddybende spørgsmål. Flere medlemmer ønskede nærmere redegjort for bestyrelsens holdning til vaskeriet. Bestyrelsen oplyste her til, at det foreløbig var bestyrelsens opfattelse, at det nuværende vaskemøntesystem først skulle udskiftes enten når det brød sammen eller i forbindelse med nyanskaffelser af vaskemaskiner. Bestyrelsen arbejdede dog fortsat med problemerne omkring vaskeriet.

Efterfølgende blev regnskabet enstemmigt godkendt.

ad 4.

Budgettet for 2013 blev kort gennemgået af Rasmus Sørensen, og dennes oplyste, at der for så vidt var overbudgetteret på vandforbrug. Baggrunden for dette var, at vandregningen først var fremkommet efter budgettet var udarbejdet. I øvrigt var der henlagt et større beløb, idet bestyrelsen mente det hensigtsmæssigt, at der fortsat blev foretaget en væsentlig opsparring i ejerforeningen. Der var stort set ingen kommentarer til budgettet, og der fremkom ingen ændringsforslag til dette. Budgettet var herefter enstemmigt godkendt.

ad 5.

Bestyrelsen og administrator redegjorde for forslaget om afstemning om den fremtidige administration. Administrator og dirigenten deltog ikke i drøftelserne omkring forslaget, idet han forlod lokalet, medens debatten verserede. Efterfølgende genoptog dirigenten arbejdet og forestod afstemningen omkring spørgsmålet. Ved den efterfølgende afstemning kunne det konstateres, at generalforsamlingen valgte, at administrationen overgik til WTC Advokaterne. Beslutningen blev truffet med overvældende majoritet.

ad 6.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af husordenen. Baggrunden for forslagene var, at bestyrelsen var trætte af, at folk ikke overholdt affaldsreglerne. Den manglende overholdelse af reglerne medførte, at viceværterne brugte uforholdsmæssig meget tid på oprydning. Nævnte tid gik fra andre viceværtsopgaver.

Der udspandt sig en kort debat om forslaget. Imidlertid kunne det konstateres, at ingen af medlemmerne, der var mødt på generalforsamlingen, havde kommentarer mod forslaget.

Dirigenten satte herefter forslagene til afstemning enkeltvis. Det kunne konstateres, at alle 3 forslag blev vedtaget med overvældende majoritet, idet ingen stemte imod forslagene.

Ny husorden vil herefter blive udsendt sammen med referatet.

ad 7.

Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 11 om administration drøftedes. Dirigenten redegjorde for konsekvenserne af forslaget herunder, at det var dirigentens opfattelse, at det mest almindelig var, at bestyrelsen havde kompetencen til at ansætte og afskedige administrator. Flere medlemmer gav udtryk for betænkelighed ved forslaget, idet disse fortsat ønskede, at kompetencen lå hos generalforsamlingen.

Dirigenten redegjorde for reglerne om afstemning ved vedtægtsændring og oplyste herunder, at der på generalforsamlingen ikke var mødt tilstrækkeligt antal medlemmer til at vedtage forslaget på nærværende generalforsamling, men såfremt forslaget opnåede 2/3 flertal både efter antal og efter fordelingstal, da kunne forslaget eventuelt endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Ved den efterfølgende afstemning kunne det konstateres, at 24 ejerlejlighedsejere repræsenterende fordelingstallet 129,7 stemte for forslaget, medens 11 ejerlejlighedsejere repræsenterende fordelingstallet 49,2 stemte imod forslaget. Forslaget havde hermed ikke opnået 2/3 af de på generalforsamlingen mødende stemmer, hvorfor dette var bortfaldet.

ad 8.

Bestyrelsens forslag om, at fortsætte arbejdet med at etablere containerplads samt afholde omkostninger til rådgivere i den forbindelse drøftedes. Jørgen Bodilsen udleverede på bestyrelsens vegne skitsetegninger, der dannede basis for drøftelserne.

Fra sagen fremkom forskellige spørgsmål og kommentarer.

Efterfølgende blev forslaget sat til afstemning, og det kunne konstateres, at forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

ad 9.

Dirigenten oplyste, at der på generalforsamlingen skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, idet Rasmus Sørensen og Irene Heintz var på valg. Begge de nævnte var indstillet på at modtage genvalg. Ingen øvrige ønskede at stille op til bestyrelsen. De nævnte var herefter genvalgt, og bestyrelsen består herefter fortsat af:

Vibeke Christiansen, Jørgen Bodilsen, Torben Lassen, Rasmus Sørensen og Irene Heintz.

ad 10.

Som suppleanter genvalgtes Dorthe Sanko og Erling Petersen.

ad 11.

Som revisor genvalgte Poul Erik Christensen.

ad 12.

1. Ulla Olsen havde fremsendt et notat til bestyrelsen, hvori der blev klaget over trappevask, og problemer med afløbsforholdene fra badeværelset.
2. I relation til trappevasken var det bestyrelsens opfattelse, at denne i det store og hele fungerede tilfredsstillende. Flere medlemmer gav udtryk for utilfredshed med trappevasken, idet denne under tiden blev sprunget over bl.a. kunne en beboer fra ejerl. nr. 64 meddele, at der ikke var foretaget trappevask i nævnte opgang i sidste uge.
3. Bestyrelsen ville tage kontakt til viceværterne med henblik på at søge forholdene forbedrede. I relation til afløbene fra badeværelsesgulvene oplyste bestyrelsen, at disse som udgangspunkt var ejerforeningen uvedkommende, idet afløb var undergivet den enkelte ejerlejlighedsejers vedligeholdelsespligt. Ejerforeningen havde ikke mulighed for at gøre noget ved problemet. Flere medlemmer foreslog, at der ikke blev anvendt afløbsrens, men alene varmt vand til at opløse eventuelle fedt- og/eller hårpropper i afløbet. Et enkelt medlem oplyste, at hun havde haft succes med trykspuling af afløbene.

4. På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der nu var indgået aftale med Stofa om forsyningen med tv-signaler. Aftalen gik ud på, at der for lille pakke skulle betales kr. 119,- og for stor pakke kr. 418,-. De nævnte priser skulle være gældende fra 1. januar 2013. Det var bestyrelsens opfattelse, at der snarest ville fremkomme en regulering af de tidligere opkrævede beløb.
5. Et medlem oplyste, at der fortsat var store problemer med fugt i kælderen under Horsensvej 16. Bestyrelsen ville på ny se på problemet.
6. Et medlem gentog sit spørgsmål fra sidste års generalforsamling om, hvorvidt der kunne forventes opsat kasser til batterier og el-pærer. Bestyrelsen lovede, at nævnte forhold ville blive bragt i orden.
7. Et medlem oplyste, at hun var blevet kontaktet af el-forsyningsselskab, der ønskede at medlemmet ændrede el-leverandør. Bestyrelsen oplyste, at dette ikke var et ejerforeningsanliggende for den enkelte ejerlejlighedsejer. Bestyrelsesmedlemmer var imidlertid af den opfattelse, at det ikke var hensigtsmæssigt at foretage skift af el-leverandør.

Således passeret.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Poul Ege Poulsen, advokat

SNERLEHØJ III

- En aktiv bebyggelse

Årsberetning 2012/2013

Der er nu gået endnu et år, og det er tid til at gøre status siden sidste generalforsamling.

Jeg vil starte med at fortælle at vores vicevært gennem 40 år – Jørgen – nu er gået på pension, Jørgen vil dog stadig arbejde nogle timer hver uge hos os så længe han kan. Den meget lange vinter, som jo gav sne gennem hele marts i år, faldt desværre sammen med et 6 ugers skoleophold for Martin. Det efterlod Keld alene, og der er derfor ikke blevet vasket trapper helt regelmæssigt, da vi valgte at prioritere snerydningen. Jeg vil også benytte lejligheden til at takke viceværterne for en god indsats i løbet af året.

I år står vores fælleslån til en renteregulering efter 10 år med fastrente og bestyrelsen har sammen med administrationen haft forhandlinger med Jyske Bank omkring rentefastsættelsen samt førtidsindfrielse af fælleslånet for de enkelte ejere.

Det tilbud Jyske Bank gav foreningen, fandt bestyrelsen ikke tilfredsstillende i samarbejde med administrationen har vi efterfølgende indhentet et bedre tilbud fra Nordea som vi har valgt at taget imod. Ved at skifte til Nordea bliver renten på fælleslånet lidt lavere og det vil også være muligt fremadrettet at førtidsindfri fælleslånet for de enkelte ejere, der vil komme et orienterings brev fra administrationen med detaljerne

I januar holdt vi en ekstraordinær generalforsamling hvor det blev besluttet at udskifte den eksisterende legeplads i firkanten, samt opføre en ny ved blok 8/9. Dette arbejde er nu stort set færdigt og vi håber de nye legepladser vil blive benyttet flittigt.

ISTA, som står for varmeaflysning i vores bebyggelse, meddelte os i februar at vores eksisterende varmemålere er udgået af produktion, og at vi derfor skal have nogle nye. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra de 4 firmaer, som er på markedet, og er i gang med at vælge hvem der skal stå for både skiftet til radiostyrede målere, samt aflæsningen fremover. Dette skift vil give flere fordele, vi sparer penge på varmeregnskabet, og der kan aflæses uden at man skal ind i lejlighederne. Varmemålerne vil blive udskiftet til januar, samtidig med aflæsningen

I løbet af året er der blevet gjort flere tiltag for at imødegå de stigende problemer med storskrald, som bliver sat tilfældige steder i vores kældre og affaldsskure. Vi må desværre konstatere at der har været en meget begrænset effekt af disse, hvilket gør at bestyrelsen i dag stiller forslag om at indføre afgifter for henkastning af affald i vores husorden. Det kan simpelthen ikke passe at vi alle skal betale for at vores viceværter bruger ca. 75 timer hver måned på at opbevare og bortskaffe storskrald for et begrænset antal beboere.

Til sidst vil jeg slutte af med at takke administrator, revisor og bestyrelse for en stor indsats i det forgangne år.

På bestyrelsen vegne

Vibeke Christiansen

formand