

J.nr.: 00012-001-KCH

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Snerlehøj II

Onsdag den 26. april 2017 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i kantinen på Helsingør Gymnasium, Borgmester P. Christensens Vej 3, 3000 Helsingør med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2016 med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget 2017.
5. Bestyrelsens forslag om ny husorden.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor og suppleant.
9. Eventuelt.

Ad pkt. 1 - Valg af dirigent og referent:

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

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed lovligt afholdt.

Til stede på generalforsamlingen var i alt repræsentanter for 37 lejligheder, herunder 4 ved fuldmagt.

Ad pkt. 2 – Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning:

Formand Vibeke Christiansen aflagde vedlagte årsberetning.

Carsten Lemche roste bestyrelsen for projektet omkring de nedgravede containere. Det var helt fantastisk.

Jonas fra nr. 120 spurgte, hvornår p-pladserne bliver lavet, og bestyrelsen svarede, at det formentlig bliver i løbet af maj måned, men ville dog ikke afgive garantier herom.

Der var ros til viceværterne for deres ihærdighed og flittighed på vores områder, som står rigtig fint.

Der var tillige spørgsmål omkring træfældning, herunder hvem der bestemmer, da et træ var blevet fældet uden, at bestyrelsen var blevet orienteret, og bestyrelsen vil lige tage den op med viceværterne, som naturligvis alene fælder træer efter beslutning fra bestyrelsen.

Sidste spørgsmål relaterede til, om der kommer nye ting på legepladsen ved nr. 34, og dette var der som udgangspunkt ikke i bestyrelsen planer om, men bestyrelsen modtager gerne forslag fra ejerne herom og vil så tage det med i deres løbende arbejde.

Beretningen blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2016 med påtegning af revisor:

Revisor var ikke til stede, så Torben fra bestyrelsen gennemgik regnskabet, herunder de realiserede tal, og kunne konkludere, at årsregnskabet udviste et årsresultat med et overskud på kr. 284.077, hvortil der tillige var henlagt kr. 1.040.000 på henlæggelserne som budgetteret.

Vedrørende egenkapitalen er den skrumpet en anelse, da der er anvendt kr. 1,4 mio. af henlæggelserne i henhold til generalforsamlingens beslutninger vedrørende affaldscontainere og genbrugsplads.

Egenkapitalen udgjorde således i alt fortsat kr. 4.053.900,00 hvilket er absolut tilfredsstillende for en ejerforening af denne størrelse.

Fælleslånet over for Nordea i forbindelse med facade- og altanrenovering er nu nedbragt til lige under kr. 8 mio., og der foregår en planlagt nedskrivning heraf, men der sker også en hel del ekstraordinære indfri- elser hvert år.

Der var spørgsmål fra Marianne i nr. 52, om opsparingen er øremærket, og dette kunne oplyses, at det er den ikke, men Vibeke Christiansen oplyste, at foreningen sparer sammen til tage og vindfang, som skal laves inden for en årrække.

Der var spørgsmål fra Andreasen, om man har planlagt i bestyrelsen at lave en 5-års-plan, og dette blev kort drøftet i forsamlingen.

Regnskabet for 2016 blev herefter som forelagt og underskrevet af revisor og bestyrelse godkendt endeligt og enstemmigt.

Ad pkt. 4 – Forelæggelse til godkendelse af budget 2017:

KTC gennemgik kort budgettet for 2017, som også fremgik af regnskabets tal med en samlet indbetaling til fordeling hos ejerne på kr. 5.124.950 – en stigning på 2,31%.

Der var spørgsmål fra Jonas fra nr. 120, hvorfor vedligeholdelsen var gået op fra 2016 på kr. 520.000 til kr. 820.000 i 2017, og dette blev besvaret af Torben, idet der skal anvendes en del midler på udskiftning af fugebånd.

Budgettet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5a – Bestyrelsen foreslår godkendelse af ny husorden:

KTC oplyste, at han beklageligvis ikke havde medsendt bestyrelsens motivation, og Vibeke Christiansen gennemgik derfor kort motivationen for de forholdsvise få redaktionelle ændringer i husordenen og opdateringen heraf.

Jonas fra nr. 120 oplyste, at booking af kun 3 vasketider måske virker noget deklaratisk, da man faktisk godt kan booke flere tider, idet systemet ikke begrænser hertil.

Vibeke Christiansen besvarede dette med, at selskabet beklageligvis ikke kunne håndtere de regler, og dette blev bekræftet af Torben, som forklarede historikken herom.

Der var dog ikke problemer i nogle af bebyggelserne omkring disse forhold.

Jonas oplyste endvidere, at fejlknappen var væk, og displayet nogle gange ikke viste korrekt – dette foregår i blok 42-46, og bestyrelsen oplyste, at hvis man oplever problemstillinger vedrørende disse forhold, skal det straks meddeles til viceværterne.

Rygning i opgangene er ikke tilladt, jf. husordenen pkt. 2.4 og 3.7.

Der var tillige et spørgsmål vedrørende nye hoveddøre, og hoveddørene ind til lejlighederne er ejerforeningens regi, og det overvejes løbende, om disse skal udskiftes – måske i forbindelse med udskiftning af tagene.

Ændringerne af husordenen blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 6 – Valg af bestyrelse:

På valg var Daniel Grønn og Irene Heintz, og de stillede begge op til genvalg og blev begge enstemmigt genvalgt med applaus.

Bestyrelsen modtog applaus fra det samlede arbejde for året.

Ad pkt. 7 – Valg af to suppleanter:

Karin Nielsen stillede op til genvalg og blev enstemmigt genvalgt med applaus.

Marianne Omgaard fra nr. 52 stillede op og blev enstemmigt valgt med applaus.

Ad pkt. 8 – Valg af revisor og suppleant:

Bestyrelsens forslag genvalg af revisor Willads & Vibe-Hastrup, og de blev enstemmigt genvalgt.

Ad pkt. 9 – Eventuelt:

Carsten Lemche foreslog en opdatering af gelænderne, og dette blev drøftet, og bestyrelsen vil eventuelt kigge herpå i det kommende år sammen med en opdatering af resten af opgangen.

Carsten forespurgte endvidere omkring etablering af fælles internet, om dette kunne undersøges, og bestyrelsen besvarede dette, og det blev drøftet i forsamlingen.

Sidst, men ikke mindst, foreslog Carsten maling af bump nedenfor Horsensvej, og at bumpet bliver markeret med hvid maling, således at man bliver adviseret herom nede ved bunden af Horsensvej. Bestyrelsen oplyste, at dette formentlig kunne laves i forbindelse med etablering af p-pladserne, hvor man alligevel skulle male dem op.

Anne-Mette i nr. 2 oplyste, at vindue var i stykker, og bestyrelsen oplyste, at man altid skal meddele sådanne forhold til viceværterne med det samme.

Jonas fra nr. 120 undrede sig over, at navnetavlerne fortsat er der, idet de ikke kan opdateres, men problemet er, at væggen bagved er en helt anden farve, og derfor arbejder bestyrelsen med disse forhold med den samlede opdatering af opgængene evt. med etablering af en ny tavle til brug for information løbende, dog ikke navnetavle.

Gitte fra nr. 30 spurgte, om man havde planer om opfriskning af tørrerum, men dette kunne bestyrelsen ikke bekræfte, men forslag modtages gerne.

Derudover var der en drøftelse omkring elforhold, både i lejlighederne og uden for lejlighederne, og Jørgen Bodilsen besvarede dette, herunder de vanskeligheder, der er ved at ændre på forholdene, da alt er lavet i 1965.

Derudover var der fra Inge i nr. 42 forespørgsel omkring den larmende lejer, og der er fokus herpå, men kommunen er beklageligvis noget længe om at få fjernet ham.

Vedrørende fjernelse af træer blev nr. 34 anbefalet at samle underskrifter i bebyggelsen, hvorefter man vil tage stilling til fjernelse af et træ på hjørnet.

Til sidst blev forholdet omkring udluftning og etablering af emhætte direkte til udluftningskanalerne igen pointeret, at det må man ikke, idet røg m.m. går direkte op i de andre lejligheder, og man skal altid henvende sig til viceværten, hvis man oplever dette.

Vedrørende selve konstruktionen af ejendommen foreslog Carsten Lemche, at næste gang der skal foretages renovering af bad/køkken, at man så får lov til at tage fotografier, så man kan anvende dette som anbefaling til andre, og dette var der absolut lydørhed overfor, og alle opfordres til at fortælle, hvis man renoverer, således at der kan tages billederne af den konstruktion, der gemmer sig inde bagved.

Dirigenten takkede herefter for en god, saglig og konstruktiv generalforsamling og afsluttede denne kl. 20.14.

Således passeret.

Ken Tørpe Christoffersen

SNERLEHØJ II

Årsberetning 2016/2017

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

Jeg vil starte med vores genbrugsplads, som efter mange udfordringer og forsinkelser nu endelig er åbnet. Bestyrelsen har brugt det meste af vores tid på dette projekt, som har haft usædvanlig mange udfordringer, bl.a. forsinkelser både af leverancer af udstyr, samt håndværkere, som ikke kom som aftalt.

Vi håber alle får glæde af ikke at skulle vente med at komme af med storskrald. Til indvielsen i januar mødte der en del beboere op, og vi kan se pladsen bliver brugt flittigt.

Vi har også fået etableret de 7 affaldsstationer med nedgravede containere, samt nu 4 steder hvor man kan aflevere papir og flasker.

De nye P-pladser, som skulle etableres er også godt i gang.

Isoleringsbåndene omkring nogle af vores vinduer er blevet udskiftet på blok 6 og 7, da de ikke er effektive mere. Resten af blokkene vil blive gennemgået løbende

Vi har desværre set en stigning i sager hvor hovedsageligt lejere har en opførsel, som generer andre beboere og/eller ikke overholder vores husorden. Jeg vil derfor benytte lejligheden til at minde ejerne om, at det er deres ansvar, at dem de lejer deres lejlighed ud til, har fået husordenen udleveret, og at de efterfølger den.

Som en konsekvens af dette vil bestyrelsen arbejde på at få lavet en standard lejekontrakt, sammen med vores administration, som skal anvendes ved fremleje af lejligheder i bebyggelsen.

Vores viceværter, har igen i år arbejdet på at forbedre og forskønne vores grønne områder, samtidig med de almindelige vedligeholdelsesopgaver.

Til sidst vil jeg, på bestyrelsens vegne, takke viceværter, administrator og revisor for en god indsats i det forgangne år.

På bestyrelsens vegne, Sibeke Christiansen (formand)