

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Snerlehøj II

Onsdag den 25. april 2018 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 2017 med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget 2018.
5. Forslag til behandling:
A: Bestyrelsen foreslår ændring til vedtægterne vedr. udlejning – se bilag A
B: Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 2 vedr. elektronisk kommunikation – se bilag
6. Valg af bestyrelse. På valg for en 2-årig periode er:
Vibeke Christiansen (modtager genvalg)
Jørgen Bodilsen (modtager genvalg)
Torben Lassen (modtager genvalg)
Marianne Omgaard er indtrådt i bestyrelsen i løbet af året, og er derfor ikke på valg.
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor og suppleant – bestyrelsen foreslår genvalg af revisionsfirmaet Willads & Vibe-Hastrup
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, hvilket der ikke var indsigelser mod.

Til stede på generalforsamlingen var i alt repræsentanter for 30 lejligheder, herunder 3 ved fuldmagt.

Ad pkt. 2 – Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning:

Formand Vibeke Christiansen aflagde vedlagte årsberetning.

Der var nogle få bemærkninger og spørgsmål hertil fra forsamlingen.

For så vidt angår aftalen med STOfA, der er blevet forlænget, og hvor det som en del af aftalen er blevet aftalt, at anlægget skiftes ud uden beregning, var der spørgsmål til, hvorvidt den aftalte udskiftning af anlægget også dækkede kablerne, da nogle medlemmer af ejerforeningen oplever problemer med kablerne. Bestyrelsen oplyste, at udskiftningen som udgangspunkt alene dækker den tekniske del, men at man vil se nærmere på problemerne med kablerne.

Beretningen blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2017 med påtegning af revisor:

KTC gennemgik regnskabet, herunder de realiserede tal, og kunne konkludere, at årsregnskabet udviste et årsresultat med et overskud på kr. 255.613, hvortil der tillige var henlagt kr. 830.000 på henlæggelserne som budgetteret.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31/12 2017 kr. 5.045.935,00, hvilket er absolut tilfredsstillende for en ejerforening af denne størrelse.

Der var enkelte spørgsmål hertil fra forsamlingen.

I relation til den stigning, der har været i omkostningerne til elektricitet, var der spørgsmål til, hvorvidt dette skyldes en stigning i forbruget. KTC oplyste, at stigningen alene må tilskrives det forhold, at afregningen fra forsyningsselskabet har været forsinket, og ikke et forøget forbrug. Det bemærkedes, at det budgetterede beløb for 2018 således ikke er forhøjet i forhold til det i budgetterede beløb i 2017.

I relation til omkostningerne til vand, konstaterede det, at der er en "positiv" udvikling i nedadgående retning i vandforbruget. På forespørgsel fra forsamlingen om der kunne opsættes individuelle vandmålere, blev det oplyst, at der ikke var planer om at sætte individuelle vandmålere op. Det bemærkedes, at det tidligere har været undersøgt, men at det prisoverslag, som man dengang modtog, lød på ikke mindre end 1 – 1,5 millioner kr.

Forbruget, fordelt på de 3 hovedvandmålere, blev efterlyst, idet det tidligere er blevet aftalt, at dette skulle offentliggøres, således at man har mulighed for at følge med i forbruget. Det blev aftalt, at administrator vender tilbage desangående.

Administrator kan oplyse, at vandforbruget, fordelt på de 3 hovedvandmålere, har været som følger:

Målnr.	Forbrug 2016	Forbrug 2017
68534753	5245	5618
68534745	6368	6502
68534772	3104	3078

Regnskabet for 2017 blev herefter som forelagt og underskrevet af revisor og bestyrelse godkendt endeligt og enstemmigt.

Ad pkt. 4 – Forelæggelse til godkendelse af budget 2018:

KTC gennemgik kort budgettet for 2018, som også fremgik af regnskabets tal med en samlet indbetaling til fordeling hos ejerne på kr. 5.448.700 – en stigning på 3,6 %.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger hertil.

Budgettet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5 – forslag til behandling

5A) Bestyrelsen foreslår ændring til vedtægterne vedr. udlejning – se bilag A

Fra bestyrelsen var der fremkommet forslag til ændring af vedtægterne vedr. udlejning, jf. bilag A, som var vedlagt indkaldelsen.

Formand Vibeke Christensen motiverede forslaget.

Da mindre end 2/3 af stemmeberettigede var mødt på generalforsamlingen, kunne forslaget ikke vedtages endeligt, og blev alene foreløbigt vedtaget. Der afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

5B) Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 2 vedr. elektronisk kommunikation – se bilag

Fra bestyrelsen var der, på administrators opfordring, fremkommet forslag til ændring af vedtægterne (nyt tillæg) vedr. elektronisk kommunikation, jf. bilag B, som var vedlagt indkaldelsen.

KTC motiverede forslaget og henstillede til at forslaget vedtages, idet det bemærkedes, at der for de, der måtte ønske det, fortsat vil være mulighed for at få tilsendt korrespondance i hard-copy.

Da mindre end 2/3 af stemmeberettigede var mødt på generalforsamlingen, kunne forslaget ikke vedtages endeligt, og blev alene foreløbigt vedtaget. Der afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Det blev aftalt, at administrator fremsender samtykkeerklæringer, hvor de, der ønsker at overgå til elektronisk kommunikation, anmodes om at påføre mailadresser.

Ad pkt. 6 – Valg af bestyrelse:

På valg for en 2-årig periode var Vibeke Christiansen, Jørgen Bodilsen, Torben Lassen, og de stillede alle op til genvalg og blev enstemmigt genvalgt med applaus.

Marianne Omgaard er indtrådt i bestyrelsen i løbet af året, og er derfor ikke på valg.

Bestyrelsen modtog applaus fra det samlede arbejde for året.

Ad pkt. 7 – Valg af to suppleanter:

Mona Palshof og Birthe K. Hansen 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:

Under punktet Eventuelt blev følgende punkter drøftet:

- **Installering af dørtelefoner/låst hoveddør.** Det blev oplyst, at enkelte lejligheder har været udsat for triktyverier og mulighederne for installation af dørtelefon/dørlåse blev drøftet. Bestyrelsen oplyste, at prisen på etablering af dørtelefoner, jf. tidligere indhentet tilbud, forventes at andrage ca. 1 mio. kr., som vil skulle fordeles efter fordelingstal. Det blev aftalt, at bestyrelsen vil se nærmere herpå, herunder undersøge, om det må anses for nødvendigt, og at forslaget forventes medtaget næste år.
- **Manglende lys i skurene:** Lys i skurene blev efterlyst. Bestyrelsen oplyste, at lamper til skurene er bestilt og vil blive opsat.
- **Parkeringspladser.** Antallet af parkeringspladser og problemerne med ulovlig parkering blev drøftet. Det blev aftalt, at bestyrelsen vil se nærmere på problemet og medtage forslag herom til næste års generalforsamling.
- **Genbrugspladsen:** Udsmidning af husholdningsaffald blev drøftet. Nogle havde set varevogne smide affald af. Muligheden for opsætning af kameraer blev drøftet. Det blev aftalt, at bestyrelsen vil se nærmere på dette.
- **Udskiftning af hoveddøre.** Bestyrelsen oplyste, at udskiftning af hoveddøre tages med ved næste større reovering. Det bemærkedes, at der stilles særlige krav til hoveddøre og at prisen for udskiftning af hoveddørene, iht. tidligere indhentet tilbud forventes at andrage mellem 14.000-18.000 kr. pr. dør x 208 lejligheder, svarende til mellem i alt. kr. 2.912.000 – 3.744.000. KTC foreslog, at man indhentede supplerende tilbud fra Flemming Nøraa.

- Bredbånd: Problemer med anvendelsen af bredbånd diskuteredes. Det vurderedes, at det er påkrævet at få trukket nyt kabel. Punktet vil blive taget op af bestyrelsen ved førstkommende bestyrelsesmøde.
- Hunde: Problemer med hunde, der føres i "lang" snor drøftedes. Bestyrelsen henstillede til, at hunde skal føres i snor, og at snorens længde skal tilpasses, således at man har "magt" over hunden.
- Sociale arrangementer; Sociale arrangementer blev efterlyst. Bestyrelsen oplyste, at man tidligere har forsøgt at afholde diverse sociale arrangementer, men at man har valgt indtil videre at indstille afholdelsen af sociale arrangementer, grundet det tidligere ringe fremmøde.
- Nabohjælp: Lejlighederne blev opfordret til at tilmelde sig nabohjælp, og informationsmateriale blev uddelt til interesserede.

Dirigenten takkede herefter for en god, saglig og konstruktiv generalforsamling og afsluttede denne kl. 19.45.

Således passeret.

Ken Torpe Christoffersen

SNERLEHØJ II

Årsberetning 2017

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

Det har været et roligt år i vores bebyggelse uden store skader eller andre overraskelser.

Af nye tiltag kan nævnes at vi har sat en ny gynges op mellem blok 8 og 9, da den gamle var i så dårlig stand, at den var farlig for børnene.

Udskiftning af isoleringsbåndene omkring vinduerne, samt tætning ved sålbænkene blev udført på blok 6 og 7 i foråret.

Planen for de resterende blokke er:

Blok 8, 9 og 10 bliver lavet i 2018

Blok 11 og 12 i 2019

Blok 13 og 14 i 2020

Vores genbrugsplads er blevet en stor succes, og bliver brugt meget, det er vi glad for, da det sparer viceværterne for en del ekstraarbejde med at fjerne skrald i kældrene. Der er dog stadig enkelte, som hensætter skrald og effekter i kældrene, som viceværterne må fjerne, men problemet er blevet meget mindre.

Desværre ser vi også at der flere gange om ugen bliver smidt sorte sække med køkkenaffald i den store container, vi må derfor minde om at husholdningsaffald SKAL i de nedgravede containere, da vi ellers risikerer at tiltrække rotter.

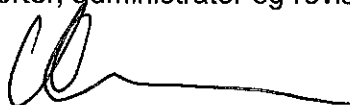
Vi har til stadighed problemer med lejere der har en opførsel, som generer andre beboere og/eller ikke overholder vores husorden. Det er faktisk det bestyrelsen har brugt mest tid og energi på de sidste par år. Vi har derfor i samarbejde med vores administration, lavet et forslag til en vedtægtsændring, som giver os lidt mere kontrol, og muligheder for at sætte ind overfor disse lejere, når ejerne ikke vil.

Vores aftale med STOF A er blevet fornyet, som en del af aftalen bliver vores anlæg skiftet ud uden beregning. Der vil også være nogle gode tilbud til både eksisterende og nye STOF A kunder, disse vil blive tilsendt fra STOF A

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

Vi har indgået et samarbejde med Jobcenteret, og har mennesker med forskellige udfordringer som gør det svært for dem at komme ind på arbejdsmarkedet, ude i praktik.

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



På bestyrelsens vegne, Nibeke Christiansen (formand)