

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • • 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. 10001350

**Ejerforeningen Rønnevang
Matr.nr. 7 A Høje-Taastrup
Rønnevangshusene 53
2630 Taastrup**

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i

Ejerforeningen Rønnevang 7 A, Høje-Taastrup

Den 21. september 2022

År 2022, den 21. september kl. 19.00 afholdtes i "lokale 3" i Taastrup Kulturcenter, Poppel Allé 12, Taastrup, ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Rønnevang matr.nr. 7 A Høje-Taastrup.

Tilstede var 29 ejere repræsenteret, herudover 6 ved fuldmagt og administrator ved Bjarke Jensen. Endelig var Anders Lund fra OneFiber til stede for at svare på spørgsmål om mulighederne for at få fibernet.

Formand Anne-Dorte Holland bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen af den 1. september 2022 udsendte dagsorden:

Ad 1. Valg af dirigent:

På formandens forslag blev administrator ved Bjarke Jensen valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dagsordenen for generalforsamlingen blev efter anmodning fra Anders Lund ændret, således at forslaget om fibernet blev behandlet som det første punkt. Herefter blev den resterende del af generalforsamlingen gennemført i den rækkefølge, der var angivet i indkaldelsen.

I referatet er forslaget om fibernet dog stadig beskrevet under punkt 8, forslag A.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år:

Anne-Dorte Holland henviste til den udsendte skriftlige beretning.

Roman Fajnzyblber supplerede beretningen med oplysning om, at de høje energipriser også påvirker ejerforeningen, og at bestyrelsen derfor har set på tiltag, der kan reducere energiforbruget. Bestyrelsen har i den forbindelse besluttet, at lyset i kælderen ikke længere skal være tændt hele døgnet, men at der fremover skal være tænd-sluk funktion. Når de nye kontakter er blevet installeret, vil lyset være tændt i ca. et kvarter, fra det tændes, hvorefter man vil skulle tænde det igen. Det blev bemærket, at det desværre ikke er muligt at genbruge de eksisterende kontakter, da de ikke har været i brug i mange år, og elektrikerens vil derfor lave nye kontakter.

Roman Fajnzyblber oplyste videre, at bestyrelsen også arbejder på at få opsat lys ved de nye containerskabe.

Bettina Mørck Hestehave udtrykte tilfredshed med bestyrelsens initiativer med belysningen og spurgte, om der er regnet på, hvad en vask i fællesvaskeriet skal koste.

Anne-Dorte Holland oplyste, at prisen blev sat op i foråret. Roman Fajnzyblber supplerede med oplysning om, at bestyrelsen muligvis skal regne på priserne for en vask igen, men at vaskeriets udgifter umiddelbart hviler i sig selv.

Der var ingen yderligere bemærkninger fra forsamlingen, som herefter tog beretningen til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport med påtegning af revisor:

Bjarke Jensen gennemgik den med generalforsamlingsindkaldelsen udsendte årsrapport.

Resultatopgørelse med noter blev gennemgået og sammenholdt med budget.

Det blev bemærket, at de udgifterne til varmeregnskabet er faldet betydeligt, efter at foreningen er overgået til fjernaflæsning.

Det blev bemærket, at foreningen har anvendt kr. 487.096 til etablering af de to nye affaldsstationer. Af dette beløb blev kr. 400.000 finansieret via grundfonden.

Det blev fremhævet, at årets resultat lød på et minus på kr. 314.512.

Bjarke Jensen gennemgik herefter balancen med aktiver og passiver og forslag.

Bjarke Jensen gennemgik derefter egenkapitalopgørelsen.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsregnskabet blev godkendt af forsamlingen.

Ad 4. Forelæggelse af budget for 2022/23, herunder fastsættelse af månedligt fællesbidrag m.v.:

Bjarke Jensen gennemgik det fremlagte budget med særlig fremhævelse af, at budgettet forudsatte et væsentligt forhøjet fællesbidrag med virkning fra d. 1. november 2022.

Der blev henvist til, at ejerforeningens udgifter er stigende, og at foreningen set over en længere årrække ikke har forhøjet fællesbidraget væsentligt.

Anne-Dorte Holland mindede om, at vandrør og faldstammer er gamle, og at der derfor er risiko for vandskader. Hun opfordrede derfor alle beboere til så vidt muligt at gennemgå egne vandrør og faldstammer, særlig i kælderrummene, for rust og tæring. Såfremt man kan konstatere rust eller tæring, skal det meldes til bestyrelsen, så der er mulighed for at tage handling på det, inden der sker vandskade.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen vedtog budgetforslaget med forhøjet fællesbidrag fra d. 1. november 2022.

Ad 5. Valg af bestyrelse:

På valg var Anne-Dorte Holland, Roman Fajnzylber og Asma Belhaj.

Asma Belhaj var ikke til stede, men havde på forhånd udtrykt ønske om genvalg og blev således indstillet til valg.

Anne-Dorte Holland, Roman Fajnzylber og Asma Belhaj blev alle genvalgt.

Der lød en stor tak til bestyrelsen fra flere i forsamlingen for bestyrelsens indsats i det forgangne år.

Bestyrelsen består herefter af:

Roman Fajnzylber, formand, (67 1. th.) indtil 2024
Anne-Dorte Holland, (73 1. tv.) indtil 2024
Ayten Kücüköse (73, st. th.) indtil 2023
Helen Hansen (57, st.tv.) indtil 2023
Asma Belhaj (73. 2. th.) indtil 2024

Ad 6. Valg af suppleanter:

Ad 7. Valg af revisor:

Som revisor valgtes TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab.

Ad 8. Forslag:

Indkomne forslag fra bestyrelsen:

A) Forslag om etablering af fibernet.

Roman Fajnzylber præsenterede kort forslaget med henvisning til det odelte materiale, hvorefter ordet blev givet til Anders Lund fra One Fiber.

Anders Lund præsenterede kort selskabet One Fiber, og hvad One Fiber kan tilbyde ejerforeningen. Det blev fremhævet, at ejerforeningens eksisterende net er baseret på gammel teknologi i form af kobberkabler.

Anders Lund fremhævede, at One Fiber kan tilbyde et net baseret på lyslederteknologi. Konceptet fra One Fiber er, at foreningen får stillet et bedre net til rådighed uden beregning, og derefter vil det være op til den enkelte, om de vil bruge nettet.

Det blev bemærket, at det gamle net fortsætter med at være i drift, og at der ikke vil være nogen købsforpligtelser for ejerne. Udgiften for ejerforeningen vil maksimalt være kr. 30.000, og det er kun for det tilfælde, at de eksisterende føringsrør mod forventning ikke anvendes til at skubbe de nye kabler igennem.

Anders Lund oplyste, at One Fiber foreløbig har et samarbejde med en række udbydere, som man kan købe internet igennem, eksempelvis TeleNord. Der er endnu ikke etableret noget samarbejde med YouSee, men det forventes at komme på plads.

Der blev stillet spørgsmål til forretningsmodellen, herunder hvad One Fiber får ud af at etablere fibernettet uden beregning og uden købsforpligtelser for ejerne. Anders Lund oplyste, at One Fiber får stillet kapital til rådighed af kapitalfonde, og at udbyderne betaler en leje til One Fiber for at bruge nettet. Udbyderne tjener deres penge ved at opkræve deres kunder(ejerne) for de produkter, som ejerne vælger at købe hos udbyderen.

Det blev bemærket, at forbindelsen med det nye net vil blive bedre, også til almindelig brug, men at man også sagtens kan beholde sin nuværende forbindelse.

Ole Johnsen spurgte, om det nye net får betydning for ejernes mulighed for at se tv. Anders Lund oplyste, at man via de nuværende kabler vil kunne se tv som hidtil. Hvis man vil se tv via det nye net fra One Fiber, skal man vælge en udbyder, som One Fiber har indgået aftaler med.

Der blev fra forsamlingen spurgt, hvor One Fibers boks vil blive placeret i lejligheden. Anders Lund oplyst, at boksen formentlig vil blive placeret i det første rum inden for hoveddøren. Hvis man ønsker en kablet forbindelse fra boksen og til et andet rum, f.eks. stuen, skal man selv sørge for det. Boksen skal kables til routeren, men One Fiber tilbyder også trådløst internet.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om man kan undgå "flimmer" på skærmen. Anders Lund kunne ikke garantere, at der ikke vil kunne være flimmer i fremtiden, for flimmer på skærmen kan være forårsaget af flere forskellige ting. Anders Lund ville dog garantere, at fibernettet ville være mere stabilt end det nuværende net.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om nettet skal vedligeholdes. Anders Lund oplyste, at ejerforeningen ikke har nogen vedligeholdelsespligt. One Fiber har ansvaret for, at nettet fungerer.

Anders Lund fremviste et eksemplar af boksen, der målte ca. 11 x 11 cm, og som understøtter op til 1.000 mbit op og ned. Det blev fremhævet, at man ikke må flytte rundt på boksen.

Anders Lund oplyste, at fibernettet fra One Fiber kan håndtere endnu højere hastigheder end 1.000 mbit. Det er noget, som ejerne vil kunne få tilbudt i fremtiden.

Der blev forsamlingen spurgt, om foreningen skal forpligte sig i 10 år. Anders Lund bekræftede, at aftalen med One Fiber gælder i 10 år. I den periode må andre udbydere ikke lægge fibernet ind i ejendommen. Det net som One Fiber installerer, vil også være ejet af One Fiber efter udløbet af de 10 år.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om ejerforeningen har nogen sikkerhed for, at priserne hos One Fiber forbliver til markedspris. Anders Lund oplyste, at One Fiber gerne vil stå på mål for, at priserne via One Fiber er markedskonforme.

Roman Fajnzyllber oplyste, at bestyrelsen har undersøgt mulighederne hos i alt 4 udbydere af fibernet, og at One Fiber var den mest attraktive løsning, idet One Fiber tilbyder en "gratis" løsning for ejerne.

Forslaget om etablering af fibernet kom herefter til afstemning.

Dirigenten konstaterede efter afstemning ved håndsoprækning, at der var klart flertal forslaget, der således blev vedtaget.

Anders Lund takkede for tilslutningen og udloddede herefter en flaske champagne til forsamlingen ved lodtrækning. Til stor fornøjelse blev flasken vundet af Karen, den som den eneste havde stemt imod forslaget.

Indkomne forslag fra ejerne:

B) Forslag fra Roman Fajnzyllber vedr. vaskeriet

Roman Fajnzyllber oplyste, at foreningen efter hans opfattelse har for mange vaskemaskiner, heriblandt to gamle vaskemaskiner, der er uforholdsmæssigt dyre, og som ikke kan forsikres.

Roman Fajnzyllber bemærkede, at der i snit er bestilt under 2 vasketure om dagen.

Roman Fajnzyllber opfordrede derfor til, at foreningen reducerer kapaciteten i vaskeriet ved at fjerne de to gamle maskiner og indkøbe en ny vaskemaskine.

Stefan Kristensen opfordrede til, at man fjernede de to gamle maskiner, men uden at købe en ny vaskemaskine som erstatning. Man kunne evt. beholde en af de gamle vaskemaskiner i reserve.

Efter en kort drøftelse af forholdene i vaskeriet, blev der fra forsamlingen stillet ændringsforslag om at reducere kapaciteten til to vaskemaskiner, men uden indkøb af en nye maskine.

Dirigenten konstaterede efter afstemning ved håndsoprækning, at der var flertal for ændringsforslaget om at reducere kapaciteten til i alt 2 vaskemaskiner.

C) Forslag fra Roman Fajnzylber om afskaffelse af ”chance-maskinen” i vaskeriet.

Roman Fajnzylber havde stillet forslaget i forlængelse af forslag B under forudsætning af, at antallet af vaskemaskiner i fællesvaskeriet blev reduceret til højst 3.

Roman Fajnzylber fremhævede, at man med forslaget i udgangspunktet kun vil kunne vaske, når man har bestilt tid, idet der ikke længere vil være nogen vaskemaskine, der ikke kan reserveres på forhånd.

Dirigenten konstaterede efter afstemning ved håndsoprækning, at der var flertal for at afskaffe ”chance maskinen”.

Ad 9. Eventuelt:

Bettina Mørck Hestehave spurgte, om det var muligt at vende containerne ved gavlen, så de får ”ryggen” ud mod stien. Det ville på den måde se pænere ud. Bettine Mørck Hestehave bemærkede, at der også er meget vild bevoksning ved det grønne område ved containerpladsen.

Roman Fajnzylber oplyste, at bestyrelsen oprindeligt havde planlagt opstillingen af containerpladsen på en sådan måde, at containerne ville få ryggen ud mod stien, men at det ikke har været muligt, idet der er lavet et afløb, som er koblet til kloaksystemet. Afløbet vil ikke passe, hvis containerne vendes den anden vej. Roman Fajnzylber oplyste, at det vil koste foreningen mange penge, hvis afløbet skal ændres for derefter at vende containerne, og at det måske også kunne give udfordringer i forhold til kommunen.

Roman Fajnzylber var enig i, at der skal gøres noget ved bevoksningen ved containerpladsen. Det er noget, som bestyrelsen vil se nærmere på.

Forsamlingen drøftede herefter placeringen af containerne og om mulighederne for at forskønne området ved containerpladserne.

Der lød en opfordring fra forsamlingen til at få flere yngre beboere til at deltage på generalforsamlingerne og engagere sig i foreningen, sådan at foreningen kan føres videre.

Ole Johnsen bemærkede, at man tidligere har givet lidt goder i form af oplevelser eller lignende til bestyrelsen, men at disse goder med tiden er blevet fjernet mod en mindre økonomiske godtgørelse til bestyrelsen. Ole Johnsen opfordrede til, at man giver en ”gulerod” til dem, der gør noget for foreningen,

Der lød fra en i forsamlingen en anerkendelse af gårdmanden Michaels gode arbejde. Der blev desuden opfordret til at give ham lidt mere i løn.

Ole Johnsen bemærkede, at det var meningen, at hoveddørene skulle være repareret, men det er ikke gjort ordentligt, og det ser – særligt om aftenen - ikke pænt ud. Ole Johnsen opfordrede til, at bestyrelsen får nogen til at se på hoveddørene igen.

Det blev fra en i forsamlingen bemærket, at vedkommende havde sat sin lejlighed til salg, fordi der er udfordringer med naboen, der larmer og generelt er til gene, og som skaber stor utryghed ved sin truede adfærd. Det blev anført, at det ikke er rimeligt, at dem der opfører sig ordentligt skal føle sig tvunget til at fraflytte en ellers dejlig lejlighed og forening, fordi beboerne i en enkelt lejlighed ikke opfører sig ordentligt.

Bjarke Jensen bemærkede, at der i ejerlejlighedsloven er hjemmel til at skride ind overfor sådanne ejere, men at det juridisk ikke er en ukompliceret sag, og at der vil kunne være store krav til bevisførelsen ved en evt. senere retssag.

Bjarke Jensen opfordrede ejeren til at klage skriftligt over naboen og gerne i forening med andre naboer, der måtte være generet af samme nabo.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og overlod ordet til formand Anne Dorte Holland.

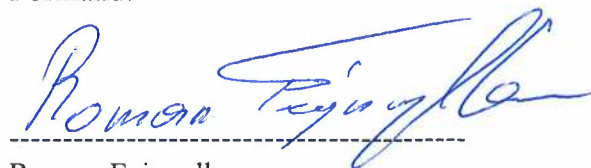
Anne-Dorte Holland takkede for fremmødet, god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:



Bjarke Jensen

Formand:



Roman Fajnzylber