

**AKDENİZ APARTMENT**  
**ORDINÆR GENERALFORSAMLING I EJERFORENINGEN AFHOLDT 22.04.2024**

Efter det var blevet konstateret, at invitation, og dagsorden, som er udarbejdet i henhold til lov nr. 634 af KMK (ejendomsretlige lov) og anden relateret lovgivning og administration, blev udsendt den **29.03.2024** til alle ejere af Akdeniz Komplekset som er beliggende i Alanya-Tosmur Belediyesi på Ömer Koparan Caddesi (Block 149 bygning bygning parti 9) med anbefalet post, ophængt ved bygningens indgange, hvori det fremgår at det første møde vil blive afholdt den **22.04.2024 kl. 10.00** i kompleksets kælder, såfremt flertallet ikke kan opnås, vil andet møde finde sted den **29.04.2024 på samme tid og sted**. Derefter blev mødet erklæret åbent.

**Punkt 1:** Ud af 45 ejere, jf gældende ejerliste var 20 ejere til stede personligt ligesom 8 var til stede ved brug af fuldmagt. I alt var der 28 deltagere.

Anders GULLEV (31), Vi er mange til stede I dag, hvilket er godt. Jeg ønsker alle et godt møde.

**Punkt 2:** Valg af ordstyrer og referent blev igangsat. Til ordstyrer blev der peget på Ayhan GEDİKOĞLU, for referent blev der peget på Eyyup ŞENBAHAR. Som et resultat af afstemning blev Ayhan GEDİKOĞLU valgt som ordstyrer og Eyyup ŞENBAHAR blev valgt til referent. Der blev samtidig stemt om at lade den siddende bestyrelse underskrive referatet. Dette blev besluttet med alle stemmer.

**Punkt 3-4-5:** Mødeleder, AyhanGEDİKOĞLU, gav ejerne tid til at gennemgå rapporter og regnskab I punkt 3 og 4.

Santa GRAIKSTE (4), Når vi ser på udgifter til generator så var der sidste år afsat 5.000 TL og i næste års budget er der afsat 75.000 TL, hvorfor er det sådan?

Anders GULLEV (31), vores generator er 17 år gammel og har brug for vedligeholdelse. Når elektriciteten går og generatoren starter op sker det hver gang med et brag. Vi har været nødt til at udsætte reparationen af denne indtil vi har midler til at betale for det. Det forventer vi at der er med udgangen af maj.

Santa GRAIKSTE (4): Der er udført istandsættelse af vores viceværts, Adems, lejlighed. Jeg er ikke imod dette. Adem gør et godt stykke arbejde, men hvorfor får vi først noget at vide om det her nu. Vi vil godt have mere gennemsigtighed. Ejerne bør konsulteres om sådanne ting også.

Anders GULLEV (31): Vi havde ikke information om dette ved sidste generalforsamling, derfor var det ikke med på det tidligere budget. Adem fortalte at han skulle giftes og at hans kone ville flytte ind. Derfor bad han om at vi fik udført nogle reparationer i lejligheden. De fortjener også at bo ordentligt og efter en ordentlig standard. Vi indhentede tilbud og fik udført arbejdet.

Santa GRAIKSTE (4): Hvorfor fortalte I ikke om det på forhånd. Der er 45 lejligheder og I kunne have informeret os.

Ayhan GEDİKOĞLU: Ifølge loven på området, så er bestyrelsen valgt på generalforsamlingen. I som ejere giver derfor mandat til at de træffer beslutninger vedr. ejendommen frem til næste møde. De skal konsultere jer såfremt der kommer meget dyre uforudsete udgifter, men derudover er de ikke forpligtet til at gøre dette.

Kent PEDERSEN (24): Baseret på mine 15 års erfaring som medlem af bestyrelsen kan jeg fortælle at der er meget arbejde I at være medlem. Skal vi konsultere alle ejere om den mindste ting, så bliver det meget forstyrrende for den daglige drift af komplekset.

Kent PEDERSEN (Apt.24), Jeg vil gerne fremlægge revisionsrapporten:

**Introduktion**

Der har været udført en gennemgang af regnskaberne for ejerforeningen I Akdeniz5 for sidste regnskabsår, der sluttede den 3. december 2023. Formålet med denne gennemgang har været med henblik på at se hvorvidt regnskaberne repræsenterer den aktuelle situation. Bestyrelsen modtager månedlige udskrifter fra administrationsfirmaet, Panorama Homes Network (PHN). Disse udskrifter bliver kontrolleret af bestyrelsen og revisor, og med baggrund i dette har jeg lavet denne præsentation

### **Nøgletal**

Ved gennemgang af regnskaberne fandt jeg følgende:

Resultatet for 2023 endte med flg. Underskud: **-52.276 TL.**

Sammenlagt med tidligere års finansielle resultat ender 2023 med en negativ egenkapital pålydende:

**-105.818 TL.**

Når vi ser på ejerforeningens negative egenkapital, ses en stigning på næsten 100% I 2023, sammenlignet med 2022. Kassebeholdningen har været udfordret, da vi I perioder har haft meget høje udgifter og vi har ventet på at der er blevet forudbetalt fællesudgifter af ejerne, for at dække disse.

### **Opinion**

Grunden til den negative egenkapital har baggrund I at vores udgifter har oversteget vores indtægter igennem flere år. Indtil 2022 har vi altid haft opsparing til vedligeholdelse. Denne opsparing er blevet brugt til driften over en årrække. Siden 2022 har vi ingen opsparing haft. Derfor foreslår jeg at vi I budgettet for 2024 indlægger en ekstra betaling for at få en positiv egenkapital igen.

### **Konklusion**

Som konklusion tilkendegiver jeg at regnskaberne, pr 31.12.2023, for ejerforeningen er godkendte, dette med baggrund I al materiale der er gennemgået. Jeg anmoder ejerforeningen om at der bliver taget skridt for at imødegå de ting jeg har fundet og fremlagt jf. Ovenstående.

**Afstemningen blev startet. Årsrapport og årsregnskab blev vedtaget med et flertal af stemmer.**

**Punkt 6:** Diskussion samt beslutning ift. Fremsatte forslag modtaget fra ejerne. Der er to forespørgsler fra ejerne.

#### **6.1 Fjernelse af de grønne affaldsspande:**

Anders GULLEV (31), Vi oplever, specielt i højsæsonen, når der er mange mennesker i bygningen at affaldsspandene bliver fyldt op hurtigt. På grund af dette ser vi flere katte i komplekset og det tiltrækker også rotter. Ejerne kan selv tage deres affald ud i de kommunale containere udenfor komplekset (50 meter)

Adem Koçak (27),så kan vi købe 2 affaldsspande mere.

Kent PEDERSEN (24), min eneste bekymring kan være at hvis folk lader deres affald stå i opgangen, giver det lugtproblemer.

Santa GRAIKSTE (4), vi skal også tænke på de ældre ejere.

**Afstemningen gik i gang ift at fjerne affaldsspandene. Dette blev vedtaget med flertal.**

#### **6.2 Tag over grill området med siddeområder:**

Ahmad GHILOV (28), På varme sommerdage er det umuligt at bruge grill området. Sidste år kunne vi fx ikke bruge det. Jeg ved ikke om vi økonomiske har råd til det og det er et forslag som jeg ligger ud til ejerne at beslutte.

Juha Mustonen (44), Hvad koster det?

Anders GULLEV (31), Vi har ingen priser, ligesom vi ikke kender til størrelse og andre specifikationer. Hvis ejerne indvilliger kan vi fortsætte med at undersøge sagen og udarbejde budget for det.

**Afstemningen begyndte ift. Installation af tag over grill området og siddeområder. Det blev afvist med et flertal af stemmer.**

**Punkt 7:** Valg til ny bestyrelse startede.

Anders Gullev (31), John Stofberg (42), Eija Kaarina Falck (23), and Adem Koçak (27) have been nominated for the board. Voting has been started.

Eija Kaarina Falck (23)	<b>25 STEMME</b>	Anders Gullev (31)	<b>23 STEMME</b>
John Stofberg (42)	<b>21 VOTES</b>	Adem Koçak (27)	<b>9 VOTES</b>

**De tre kandidater der modtog flest stemmer blev valgt til bestyrelsen. Eija Kaarina Falck (23), Anders Gullev (31), and John Stofberg (42). Der blev også stemt om at bestyrelsen kan overlade hele eller dele af deres magt til 3. Person eller et firma.**

**Punkt 8:** Valg af revisor blev igangsat.

Kent Pedersen (24) og Adem Koçak (27), blev nomineret og afstemningen startet.

Kent Pedersen (24)	<b>20 STEMME</b>	Adem Koçak (27)	<b>8 STEMME</b>
--------------------	------------------	-----------------	-----------------

**Kent Pedersen (24) blev valgt som revisor.**

**Punkt 9:** Debat vedrørende anslået budget for 2024 blev startet.

**AKDENIZ-5 ANSLÅET BUDGET  
PERIODEN 01.01.2024-31.12.2024**

**Indtægter:**

Fællesomk. Og renteindtægter	<b>TRL 1.215.000,00</b>
Debitorer primo	
Debitorer ultimo	
Forudbetalinger primo	
Forudbetalinger ultimo	
<b>Resultat, indtægter i alt</b>	<b>TRL 1.215.000,00</b>

**Udgifter:**

Løn til vicevært etc.	<b>TRL 490.000,00</b>
Ptt, notar, advokat, generalforsamling, bankkommission	<b>TRL 25.000,00</b>
El fællesarealer	<b>TRL 45.000,00</b>
Vand fællesarealer	<b>TRL 25.000,00</b>
Poolkemikalier	<b>TRL 50.000,00</b>

Vedligehold fællesarealer, materialer	TRL	25.000,00
Vedligehold elevator	TRL	20.000,00
Vedligehold generator	TRL	75.000,00
Diesel generator	TRL	10.000,00
Forsikring fællesarealer	TRL	16.000,00
Udstyr og investeringer	TRL	30.000,00
Uforudsete udgifter	TRL	20.000,00
Store reparationer	TRL	30.000,00
Sikkerhedsudstyr til ansat	TRL	30.000,00
Fra opsparingskonto		
Refunderinger	TRL	-
Tabte tilgodehavender	TRL	-
Kurstab	TRL	-
<b>Driftsudgifter, subtotal</b>	<b>TRL</b>	<b>876.000,00</b>
Konsulentbistand (120Euro/Lejlighed)	TRL	220.000,00
Underskud 2022-2023	TRL	97.000,00
Vedligeholdelses opsparing	TRL	22.000,00
<b>Resultat indtægter i alt</b>	<b>TRL</b>	<b>1.215.000,00</b>

Såfremt indtægterne overstiger beløbet ovenfor tilgår disse kompleksets opsparingskonto. Såfremt udgifterne overstiger ovenstående eller der sker uforudsete væsentlige stigninger i priser etc. kan der blive opkrævet eksterne betaling fra ejerne.

Anders Gullev (31), Der har været væsentlige prisstigninger i Tyrkiet og den tyrkiske lire taber værdi hver dag. Vi forventede at de penge vi havde til rådighed var nok, men det var det bestemt ikke. Vi foreslår at vi opkræver penge hver 3. måned

Santa GRAIKSTE (4), Hvordan forbereder I budgettet? Der er store forskelle i mange dele af det..

- Hvorfor steg PTT, notar og advokatudgifter fra 4.000 TL til 25.000 TL?
- Hvorfor er forsikringen af fællesområder steget til det dobbelte i pris?
- Hvis der var afsat 120.000TL til store reparationer sidste år hvorfor er der så kun afsat 30.000 TL i år.
- Hvorfor er der vand i poolen om vinteren , vi spilder pengene.

Anders Gullev (31): Først ift. PTT etc., der var sidste år ekstra advokatomkostninger da der var en åben retssag igang, ift. Farvede balkonglas, der er nu opnået enighed og vi har igen en flot bygning, jf gældende husregler. Det har kostet os at starte, samt lukke sagen igen.

Forsikringspræmier er steget pga de stigende priser i Tyrkiet, dette er ikke i vores control.

I forhold de store reparationer, så lavede vi en stor reparation/renovering af poolen, derfor var det dyrere end beregnet i budgettet. I år planlægger vi ikke sådanne store reparationer.

I forhold til vand i poolen året rundt, så har vi lavet beregninger ift dette og der er ikke en stor udgift forbundet med at beholde vandet i poolen. Det er en betydelig udgift at fylde den helt op, ligesom de temperatursving der kan ses kan medføre revner ol. Såfremt den er tømt for vand. I tillæg ser det også pænere ud når der er vand i poolen, sammenlignet med de tome pools vi ser i andre komplekser om vinteren.

Kent Pedersen (24), hvis I ser på statistikkerne, så er inflationen steget med 60% i Tyrkiet. Vores fællesudgifter er kun steget med 30% i sammenligning. Derudover vil jeg godt nævne at det er 10 år siden vores bygning sidst blev mallet, derfor bør vi overveje dette og spare penge op til det.

Santa GRAIKSTE (4), blev der betalt til advokat I år?

Anders Gullev (31), ja det blev betalt I 2024.

Kent Pedersen (24), Jeg foreslår at vi lader fællesomkostningerne stige 1.000TL, fra 26.000TL til 27.000TL, både for at dække sidste års underskud samt spare lidt op til malerarbejde.

Adem Koçak (27): Jeg mener at fællesudgifterne skal være på 22.000 TL.

**Afstemning blev startet vedrørende ovenstående budget og fællesudgifterne pålydende 27.000TL, det blev vedtaget med flertal. Da der allerede er betalt 7.500 TL i januar bliver de resterende 19.500TL opkrævet således: 1. betaling er pålydende 7.500TL, der skal betales senest 31.05.2024, 2. betaling pålydende 6.000TL betales senest 31.07.2024. 3. betaling betales senest 30.09.2024. Samtidig blev det besluttet at betales ikke rettidigt vil der blive påført strafrenter, pålydende 5% per måned.**

**Punkt 10:** Valg af administrationsfirma startede. Bestyrelsen fik mandat til at vælge administrationsfirma samt underskrive kontrakt med dette.

**Punkt 11:** Autorisation.

Som et resultat af afstemningen blev administrationen af Akdeniz 5 givet til Panorama Homes, med flertal. Fra nu af er det derfor besluttet at bemyndige Muhammet Gülten til følgende:

At repræsentere Akdeniz lejligheders bestyrelse i banken, til at åbne en bankkonto, indsætte og hæve penge fra denne nyåbnede eller allerede eksisterende bankkonto, at få en kode til internetbank og bruge alle dens muligheder og lukke konti, til at overføre penge fra en konto til en anden, til at betale alle regninger med pengeoverførsler fra disse konti og til at iværksætte automatiske betalinger, til at registrere en telefonlinje, og adsl internet forbindelse og til at lukke disse forbindelser når dette er nødvendigt. hos Telekom, til at registrere el og til at udføre alt officielt samarbejde med CLK Akdeniz, til at lave vand abonnementer, til at ændre navne på abonnementer vedr. vand, til at udføre alt arbejde relateret til ASAT til at modtage de officielle ejerlister fra Tapu registret og matrikelkontoret for ejendommen på Tosmur Mahallesi på island149 og parcel 9. At sende notifikationer gennem notaren, på vegne af bestyrelsen/formanden når det er nødvendigt. Til at påbegynde, følge op på og afslutte jobs på SGK og regionale arbejdsformidlinger. Til at bemyndige en revisor, til på vegne af bestyrelsen/formanden, at udarbejde elektroniske rapporter og SGKtransaktioner på medarbejderne. Til at få et skattnummer på skattekontoret. I forbindelse med juridiske anliggender at konsultere eller ansætte en advokat og til at bemyndige denne. Til at følge op på og afslutte anliggender med de respektive kommuner/myndigheder. Til at udføre reparation/vedligeholdelse af bygningen/komplekset og til at betale for dette. Til at repræsentere og signere papirer på vegne af bygningens/kompleksets bestyrelse/formand på alle officielle og ikke officielle institutioner og kontorer. Vi ansætter Adem Gurkan, som vicevær og giver også ham autorisation til at underskrive og repræsentere os ift både offentlige og private virksomheder

**Punkt 12:** Ønsker og forslag;

Ahmad GHILOV (28), jeg har et spørgsmål vedrørende de ejere der bor I midterlejlighederne I bygningen. Får i også lugte i lejlighederne når der laves mad hos jeres under/overboer?

Mesut Gürses (23), ja desværre, det lugter I hele huset når der laves mad hos andre.

Bestyrelsen vil undersøge om der kan gøres noget ved dette.

Juha Mustonen (44), løbebåndet larmer i fitnessrummet, det skal repareres.

Santa GRAIKSTE (4), vi ønsker mere information. Vi beder om at der oprettes en Whatsapp gruppe. Der er også altid hår i afløbet ved bruserne i fællesområderne. Sørg venligst for at alle rydder op efter sig selv, efter brug.

Mesut Gürses (23), Jeg har set rotter i komplekset sidste sommer. Der er også rotter på loftet i badeværelserne om natten. Jeg kan høre dem. Vi bliver nødt til at finde en løsning på disse problemer.

Bestyrelsen vil undersøge sagen.

Anders Gullev (31), da der kun er begrænset plads i vores cykelskure vil jeg godt have lave ten tilføjelse til vores husregler under punkt 5 generelt. Ny tilføjelse nr. 12 som følger:

**Hvis I som ejere er væk fra Akdeniz 5 i mere end 14 dage, skal cykler flyttes fra cykelskurene og enten opbevares i jeres egen lejlighed eller i opbevaringsrummet i kælderen ved siden af Adems lejlighed. Det er derudover også forbudt at låse cykler fast til cykelstativet. Overholdes dette ikke, bliver låsene klippet over og cyklerne sat i kælderen.**

Anders Gullev (31), Forsikringen vi har i komplekset dækker kun fællesarealer. Det dækker ikke jeres lejligheder. Derfor anbefaler vi at I tegner indboforsikringer på jeres hjem. Sidste år fik vi også hospitalskort lavet, de blev opsat på jeres døre. Vi kan se at nogle af ejerne stadig ikke har taget de mind. Disse kort er lavet som en hjælp til jer. Hvis I oplever en nødsituation og ringer til de numre der fremgår af kortet og fortæller adressekode, så kommer de direkte hjem til jer.

(Ilpo Juhani Laitinen & Frans Johannes Leppänen, 41), Jeg har været en ejer her i 10 år og har aldrig bedt om noget før. Der er nogle steder hvor der er skader på vores duplex lejlighed. Vil I se på disse områder?

Bestyrelsen vil undersøge denne sag.

**Punkt 13:** Da der ikke var mere at tilføje lukkede mødelederen mødet klokken 11:50.

**Mødeleder**  
Ayhan GEDİKOĞLU

**Referent**  
Eyyup ŞENBAHAR