

EJERFORENINGEN NORDHØJPARKEN

REFERAT AF GENERALFORSAMLING AFHOLDT DEN 24. april 2024 KL. 19.00

Tilstede fra bestyrelsen var, Dorte B. Nielsen (DBN), Annette B. Spliid (AS), Dorte Larsen, Naglan, samt foreningens administrator, Grethe Herved (GH)

Dagsorden i følge vedtægterne:

1. Formanden byder velkommen
- 1a Valg af dirigent
- 1b Valg af referent
- 2a Formandens beretning for det forløbne år, samt godkendelse af denne.
- 2b Årsregnskab fremlægges til godkendelse.
- 2c Næste års budget fremlægges til orientering.
3. Indkomne forslag.
4. Valg:
 - a. Valg af formand, Dorte er på valg, Dorte er villig til genvalg
 - b. Valg af næstformand, næstformand er ikke på valg
 - c. Valg af kasserer; kasserer er ikke på valg
 - d. Valg af 2 bestyrelsesmedlem,
Annette Spliid er på valg, Annette ønsker ikke
at fortsætte Dorte Larsen er på valg, Dorte er
villig til at genopstille
 - e. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - f. Valg af 2 revisorer + 1 revisorsuppleant
5. Fastlæggelse af bestyrelseshonorarer.
6. Eventuelt.

40 grundejere var repræsenteret ved fremmøde, heraf 2 ved fuldmagt.

Pkt. 1 og 1 a - Formanden Dorte B. Nielsen bød velkommen til dette års generalforsamling. Derudover foreslog Dorte, sammen med forsamlingen, da ingen andre meldte sig, at administrator Grethe Herved blev valgt til dirigent.

GH takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Indkaldelsen var omdelt den 2. april og udsendt pr. mail, samme dag. Forslag og beretning blev omdelt og sendt pr. mail den 16. april.

Pkt. 1 b - Susanne Langager, var hyret til at tage referat.

Dorte fremlagde PowerPoint slides ang. kælderprojektet. Der blev sat i gang efter de store skybrud, som havde medført ca. 5 cm. vand under gulvene. Der er lagt plastikdræn og sten, og dug til at holde på det. Der kommet nye brønddæksler hvortil der går rør fra drænene. Der er lagt cement for ca. kr. 200.000, -. Der bliver lagt fliser, i stedet for trægulv, i alle rummene, der skal males og trækkes nyt el.

Er der andre steder med samme problemer? Vi har jo mange kældre.

Dorte – ikke i samme grad, da kælderen her ligger lavere, men kan ikke garantere at der ikke kommer flere.

Dorte – vil I høre prisen? Det bliver ca. 850.000,- i alt med fliser, maling etc.

? – bliver det dækket af forsikringen?

Dorte – ja, ca. kr. 50.000,-...

Svend – var der penge nok i grundfonden til at dække det?

Dorte – det tages af større vedligeholdelse.

Pkt. 2 a – Formandens beretning.

Da formandens beretning var omdelt inden mødet blev den ikke læst op, men man gik direkte til spørgsmål.

? – trappevask, kunne godt tænke mig at det var hver 14. dag om vinteren og hver 4. uge om sommeren, det kommer til at give det samme.

Dorte – det er forsøgt, vi endte med at gøre det hver 3 uge, da det også er et problem om sommeren med sand, efter det har regnet.

? - Kunne det være en mulighed med hver 2. uge hele året? Ved godt at der nok er noget økonomi i det.

Dorte – ja en ting er økonomi, vi har mange trapper og der vil være flere, hvor det ikke er nødvendigt. Der er selvfølgelig nogle der bliver brugt mere end andre, og måske kunne vi nøjes med at vaske op til 2. sal.

Grethe – bestyrelsen vil se på det og overveje det.

Ingen spørgsmål ellers til formandens beretning, der herefter blev godkendt.

Pkt. 2 b – Årsregnskab fremlægges til godkendelse.

GH gennemgik regnskabet grundigt. Regnskabet er bygget op som det plejer, det er også samme revisor vi har brugt. Vi sætter selv regnskabet op og så kommer revisoren ind med sine kommentarer og tilføjelser.

GH gennemgik hvad der var blevet lavet af større vedligehold.

Da vi gik ind i året, var det faktisk med underskud, fordi indtægterne står der minus ved.

Underskuddet var på kr. 31.000, så opkræver vi 1.1 næsten 1.2 mil hos jer, og så regnede vi med at I sagde god for de kr. 200.000 blev overført, således at vi havde 1.3 mill. at til rådighed. Flg. er lavet; malet altansiderne i blok 15-20, hækken klippet bag den lange P-plads Pletmalet i opgangene hvor det var nødvendigt i opgang 6-10 og 1-5. Som I ved fik vi ordre på at få skiftet vand- og varmemålerne, og det er gjort i næste alle lejligheder. Lige pt. er det mere end 60 lejligheder der mangler.

I helseafdelingen fik saunaerne en stor omgang, og der blev lavet en højvandslukker med brønd og pumpe.

Grundfonden er steget til 1.5 mill.

? – de grene der skulle køres væk, ville det ikke være bedre at flise dem og sprede det ud som en slags gødning?

Grethe – det kræver en temmelig stor flis hugger, altså en af de helt store som de professionelle bruger, så det ville koste det samme. Det er et stort arbejde, men vi kan jo tale med viceværten om det.

? – hvor har vi vores penge placeret? Der er noget med at der er en max dækning på kr. 750.000. Man kunne jo flytte lidt rundt på pengene på vores div. konti.

Grethe – det plejer vi også at gøre indimellem. Der plejer at stå betydelig mere hos Nordea. På Nykredit har vi ikke gjort det, vi har haft lidt problemer. Jeg var den eneste der havde adgang dertil, så det skal vi have ændret efter valg af ny medlem.

Kan forsamlingen acceper bestyrelsens forslag om at overskuddet fra 2023 på kr. 301.000, splittes således at kr. 200.000 overføres til større vedligeholdelse, og resten kr. 101.000, bliver overført til 2024.

Er der nogle der ikke kan godkende det? Det var der ikke, så det blev godkendt.

Herefter blev regnskabet godkendt.

Pkt. 2 c – Næste års budget fremlægges til orientering.

GH gennemgik budgettet grundigt, idet der blev gjort opmærksom på at fællesudgifter ville stige med kr. 3 pr. fordelingstal og indbetaling til tagopsparing ville falde med kr. 0,50 pr. fordelingstal

? – hvor finder man fordelingstallene henne?

Grethe – på tinglysningen, og hvis du ser på din opkrævning for sidste år, kan du se dit fordelingstal ud for tagopsparing, da der blev opkrævet kr. 1 pr. fordelingstal.

Ingen yderligere spørgsmål.

Budgettet skal ikke godkendes, kun fremlægges.

Herefter blev der holdt pause, hvor de fremmødte kunne se på de to fliser til gulvet der kunne vælges imellem.

Den lyse flise til gulvet blev vedtaget.

Pkt. 3. – Indkomne forslag.

Forslag A fra bestyrelsen vedr. opmagasinering på altaner

Forslag B fra bestyrelsen vedr. Solafskærmning på altanerne

Forslag fra Hanne Sattrup vedr. musik på udendørs arealer

Forslag fra Jens Thøger Christensen vedr. støj fra værktøj

Forslag 5 stk. fra Marie Thorsager og Helle Olander Hansen

Forslag A fra bestyrelsen vedr. opmagasinering på altaner

Forslaget blev fremlagt af Dorte.

- A) Det foreslås at der må stå et sort eller mørkegrønt, malet med foreningens maling, lukket skab/ ikke åben reol på altanerne, modsat døren ud til altanen. Mindst 1 meter fra altankanten - skabet må ikke bruges til brandfarlig opbevaring, eller have synligt rod nede fra vejen.

Begrundelse - flere og flere udfordrer denne del at husorden og henstillinger fra bestyrelsen bliver ikke efterkommet.

? – intentionen er god, men hvordan vil I håndhæve det, når det er svært nu?

Dorte – hvis det besluttes, så har jeg noget håndgribeligt at henvise til.

Der skal stemmes ja eller nej. (Annette Spliid og Kim Erik Jensen meldte sig som stemmetællere)

26 stemte ja og 13 stemte nej og 1 stemte blankt – forslaget er således vedtaget.

Forslag B fra bestyrelsen vedr. Solafskærmning på altanerne

- B) Det foreslås at solafskærmning på altaner med glasinddækning, skal være hvidt og med tværgående ribber i form af rullegardiner/ persienser - ikke lodrette og ikke løse gardiner. (I vedtægterne er der kun nævnt persienser).

Begrundelsen - at der siden vi startede med at glasinddække altaner, er der kommet flere smarte rullegardiner, som er pænere end persienser.

Der blev diskuteret meget frem og tilbage omkring vurderingen af hvad der er grimt i forhold til afskærmningsløsninger og hvilken farve. Hvornår er noget hvidt og hvem skal vurdere hvornår noget er lysegråt.

? – der er ikke noget af det der er pænt. Det vil være at foretrække med nogle retningslinjer der er langt bedre end dem vi har i dag. Vi kommer til at have grimme skabe fremover.

? – den seneste leverandør af glasinddækningerne har solgt plisségardiner der passer til. De er typisk lysegrå.

? – persiennner er kedelige, de lysegrå kunne også være med, de er meget flotte. Hvis det kan lade sig gøre med både hvide og lysegrå.

? – undre mig over at der i vedtægterne står at altanerne ikke er en ekstra stue, og vi så diskuterer om der må være gardiner / persiennner, som vel er til indendørs brug.

Dorte – det har været aftalt lige fra start af, lige så længe jeg kan huske har det stået i husordenen at det skulle være hvide persiennner. Nogle synes de skal være lodrette, andre at de skal være løse gardiner. Det har også noget med solafskærmning at gøre, når solen skinner lige ind på altanerne, så bliver der virkelig varmt. Hvis man skal kunne bruge den, er det nødvendigt at kunne skærme af.

? – det er en hårfin balance, hvornår indretter man den som en ekstra stue. Efter man har kunne få glasinddækning, så bliver det mere og mere et ekstra rum. Så er behovet for en effektiv afskærmning blevet større end blot en parasol.

Dorte – hvis vi kan leve med en farveskala fra hvid til lysegrå, så er det okay med mig. Hvis vi skriver fra hvid til svag lysegrå, det kan jeg godt skelne imellem.

? – af erfaring fra andre steder hvor der også kun var et farvenavn, kom der hurtig en diskussion om hvornår noget er den "rigtige" farve. Det er nødvendigt med en decideret farvekode eller kommer der diskussioner om hvornår noget er den nøjagtige farve.

Dorte – det finder jeg!

? – vi sætter vores bestyrelse i en dum situation, hvis de skal håndhæve hvornår noget er hvid eller lysegrå.

Dorte – Jeg er enig – vi stemmer om 1 farve, altså hvid, så håber jeg dem der fx har grå nu vil respektere beslutningen.

Grethe – så det vi foreslår, er at udover persiennner, som er lovligt lige nu, så skal man også kunne sætte rullegardiner op. Er der nogle der er imod at vi også sætter rullegardiner op.

? – jeg synes I har fået rodet jer ud i noget. De gardiner der faktisk er skabt til glasinddækningerne, det er ikke rullegardiner men faktisk sådan nogle plisségardiner. Det nemmeste ville være at alle fik dem.

Dorte – det du vil have er et bestemt produkt, og det kan være en tung økonomisk udgift for nogle.

? – jeg synes forslaget er for upræcist til at stemme om, desværre.

Grethe – jeg tror at vi bliver nødt til at vente til næste år med at stemme om det.

Dorte – så jeg skal nu gå ud og bede alle dem der har ukurante gardiner, om at tage dem ned?

? – kan vi komme tilbage på sporet til det egentlige forslag, altså som det står?

Dorte – ja tak, det synes jeg ville være fint.

27 stemte ja, 9 stemte nej og 4 stemte blankt. Forslaget er således vedtaget.

Forslag fra Hanne Sattrup vedr. musik på udendørs arealer

FORSLAG:

Det tilføjes i Husorden for ejerforeningen, at der ikke på de grønne fællesarealer eller andre udendørs fællesarealer må spilles nogen form for musik.

Der kan gives tilladelse til musik i forbindelse med studenterkørsel, dog kun såfremt ejerforeningens bestyrelse er adviseret.

Begrundelse:

Der er de seneste år blevet flere og flere private grillarrangementer/fester med tilhørende høj musik. Det er stærkt generende for os, der har altaner ud mod grillpladsen.

Mit ønske om totalt forbud skyldes, at det vil være umuligt at administrere om musikken er acceptabel eller høj.

? – hvorfor skal det være studenterkørsel der kun kan gives tilladelse til? Hvad med sidste skoledag eller en kandidat osv.

? – kunne må ikke bare lave et tidspunkt til fx 21 eller 22?

? – synes ikke at der bliver spillet meget musik, og studenterkørsel er kun i et kort interval.

Dorte – jeg får ofte klager om sommeren, og må gå ned og tale med dem der sidder der. De unge vil gerne være sammen, og det kan foregå i mange timer. Jeg forstår godt forslaget.

? – hvor tit er det?

Dorte – hvis det er en god sommer, så måske 1 gang om ugen.

? – bor i opgang 5, og har oplevet musik 2 gange – synes det vigtigste er at der bliver ryddet op, og det gør der.

2 stemte for, 5 stemte hverken for eller imod, resten (minus to der var gået) stemte imod forslaget, som således ikke blev vedtaget.

Forslag fra Jens Thøger Christensen vedr. støj fra værktøj

Jens forlagde forslaget.

Nuværende regler

Støj fra værktøj

Al støj fra værktøj, som boremaskiner og lignende, skal ophøre kl. 19.30 på hverdage. Lørdag, søndage og helligdage må støjende arbejde kun foregå mellem kl. 10.00 og 14.00.

Forslag til ændring

Støj fra værktøj

Al støj fra værktøj, som boremaskiner og lignende, skal ophøre kl. 19.30 på hverdage. Lørdag må støjende arbejde kun foregå mellem kl. 10.00 og 14.00.

Søndage og helligdage må støjende arbejde ikke foregå.

Dorte – vi justerede husorden for ca. 5 år siden, og argumentet for at udvide til kl. 16, var for at man også kunne nå at holde en pause. Der er mange der selv renoverer etc., og så er 4 timer ikke ret meget.

Forslagsstiller – min pointe er vi er 160 lejemaal i en blok 40, med den ret hyppige udskiftning der er, skal vi ofte lægge ører til den aktivitet der forekommer ved div. renovering/forbedringer. Mit forslag går også på at man kan planlægge det lidt og bruge sin ferie/feriedage.

? – synes din argumentation er fin, men som børnefamilie er det ikke nemt blot at tage en feriedag. Det skal også være realistisk at kunne nå at gøre noget i weekenden.

Grethe – så dit forslag er; uændret på hverdage, og lørdag fra 10-14 og slet ikke søn- og helligdage – korrekt?

Korrekt.

12 stemte ja, 23 stemte nej og 3 stemte blankt. Forslaget er således faldet.

Forslag 5 stk. fra Marie Thorsager og Helle Olander Hansen

1. Tørrestativer på udendørsarealerne - en mulighed?
 - a. For at minimere tørring af tøj indendørs (ikke lovligt, ved vi godt)
 - b. for at mindske behovet for tørretumbler/ forbrug af strøm... (især til sengelinned og håndklæder)

? – man har vel 2 altaner man kan sætte tørrestativer på?

? – hvor skulle de stå?

Dorte – f.eks. mellem husene hvor vi fjernede liguster. Ved siden af nr. 5 og 6

? – der er tørresnore i kælderen.

Dorte – ikke meget for at lave tørrekælder, med al den fugt der er i forvejen. Vi har haft muligheden før, hvor der var flere der oplevede at få stjålet tøj.

5 stemte for forslaget, 5 stemte hverken for eller imod, 28 imod forslaget. Forslaget er hermed faldet.

2. Tagover cykelstativer ved indgangene - en mulighed?
 - a. Det regner meget, hvilket er meget hårdt ved cyklerne
 - b. Det er svært at få plads til alle cyklerne i kældrene og det er ret hårdt/ svært at få cyklerne op/ ned af de stejle kældertrapper, ind/ ud af de tunge kælderdøre

Dorte – vi har 20 indgange, det vil blive meget grimt og ret dyrt. Der er pladser i flere rum i kælderen.

En mulighed kunne evt. et halvtag i forbindelse med trappenedgangen.

Annette – cyklerne står lige udenfor mit soveværelsesvindue, hvis der kommer tag over, ville jeg kigge lige ind i det.

? Er der et frit sted hvor der kunne laves et halvtag?

? – ikke foran indgangene, det tager lys. Mit forslag ville være at få et udvalg til at se på det og tage det op til næste år.

Grethe – hvad synes I om det?

Fin idé. De to forslagsstillere laver et udvalg.

3. Kroege i indgangsdørene ud mod Holmegårdsvej - en mulighed?

- a. Dørene er tunge, åbner udad og lukker meget hurtigt i igen. Det er svært at komme ind med indkøbsposer/ kufferter og lign. uden at få døren i nakken.

? – det er en bryggersdør, derfor går den ud af, så man kunne gå rundt om blokken og tage den lette dør. Den dør der er i nr. 2 kan man skubbe helt op, så den går i hak og forbliver åben, så hvorfor sætte en krog?

? – døren i nr. 3 har ikke den funktion, så du får døren i nakken.

Dorte – krog på nr. 1 så det kan selvfølgelig også lade sig gøre på andre døre. Vi ser på det, og taler med viceværterne.

4. Indkøb af borde/ bænkesæt, hvor bænken har ryglæn, så man kan sidde mere komfortabelt uanset alder- en mulighed?

Dorte – det har jeg og viceværterne en holdning til. Vi har i forvejen mange steder at skulle komme udenom ved græsslåning. Jeg er lidt bekymret for, hvis vi køber nogle ordentlige, at de forsvinder. De kommer til at flyde rundt omkring. Det vil medføre noget oprydningsarbejde, så vi er ikke så meget for det.

Grethe – i Blåbærhaven, har man været nødt til at tøjre borde/stole med en jernkæde for ikke at miste dem.

? – de er ikke til at flytte, det er godt i forhold til tyveri, men ikke i forhold til at fjerne ved græsslåning.

? – i campingbutikker kan man købe en pude med ryglæn.

Grethe – jeg hører det som at forsamlingen ikke synes at vi skal købe mere ind – korrekt?

Forslaget blev taget af bordet.

5. Bassinet - vi ved godt at det er et emne, der tages op hvert år. Men....

- a. Ved vi konkret om der er et flertal blandt beboerne for at vi bevarer bassinet i vores ejerforening. Især når argumentationen for bevarelsen bl.a. er, at bassinet tiltrækker nye ejere til foreningen... gør det reelt det?
- b. Eksisterer der en statistik på, hvor meget bassinet bliver brugt?

Dorte – jeg kontaktede ejendomsmægler og han mente at det ville koste kr. 20.000, - pr. m², ved et her og nu salg. Objektivt set så er det noget man køber sig ind til, om det er det der sælger lejligheden, det er ikke sikkert, men det er med til at holde prisen oppe.

Den bliver brugt relativt meget. Ærlig talt så koster det noget at have den svømmehal. Jeg har en ide om at det vil koste ca. 1.5 mill. Over de næste 5-7 år. Dugen skal skiftes, det er en udgift på ca. 500.000. Vi kan risikere, når vi fjerner dugen at der står lige så meget vand, som der gjorde her, så skal vi finde en drænløsning. Vi har pt. nogle udfordringer med ventilationsanlægget, der gik ned i forbindelse med en strømafbrydelse, og vi har ikke kunne få det i gang siden. Det vil komme til at koste og penge, så måske holde de næste 30 år. Det er meget forskelligt mht. behovet / brugen af den. Nu er motionsrummet også kommet til, og det bliver forbavsende meget brugt. Det vil også koste penge at lukke den, fx vil det koste ca. 500.000 at fylde beton i hullet, for at stabiliserer bygningen. Det er svære tal. Det kræver en stor økonomisk beregning, nogle praktiske løsninger og nogle visioner, som går udover, i hvert fald mine kompetencer.

Når det er så stort et aktiv for ejendommen og man køber sig ind i ejendommen mens der er en svømmehal, så betaler man også for det. Dvs. der skal være en flertalsafstemning på 100% på en generalforsamling, hvor 75 % af ejendommens beboere skal være mødt op, før det kan være lovligt at nedlægge svømmehallen. Så det er en lang proces.

? – jeg har spurgt lidt omkring hos nogle der ikke bor her, om det tiltrak dem at vi havde en svømmehal. Alle sagde enstemmigt at grunden til at de ikke ville kigge på lejligheder her, var vores relativt høje fællesudgifter.

Dorte – mht. fællesudgifter så er vi den eneste ejendom her i området der har holdt udgifterne nede i de sidste 10 år.

Grethe – punktet skulle ikke til afstemning.

Pkt. 4. a, b, c, d, e og f – Valg

Valg af formand, Dorte er på valg, Dorte er villig til genvalg

Dorte blev enstemmigt genvalgt.

Valg af næstformand, næstformand er ikke på valg

Valg af kasserer; kasserer er ikke på valg

Valg af 2 bestyrelsesmedlem,

Annette Spliid er på valg, Annette ønsker ikke at fortsætte

Patrick lejlighed 51 stillede op og blev valgt.

Dorte Larsen er på valg, Dorte er villig til at genopstille

Dorte blev enstemmigt genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Marie L 31 stillede op og blev valgt.

Heine Bohmann L147 stillede op og blev valgt

Valg af 2 revisorer + 1 revisorsuppleant

Der blev enighed om at fortsætte med samme eksterne revisor.

Annette Spliid meldte sig som intern revisor.

Erling Heilmann fortsatte som internsuppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Dorte Beyer Nielsen, formand (på valg i 2026)

Toni S. Nielsen, næstformand (på valg i 2025)

Naglan Alp, kasserer (på valg i 2025)

Patrick Bach Persson, (på valg i 2026)

Dorte Larsen (på valg i 2026)

Suppleanter

Marie Jørgensen

Heine Bohmann

Pkt. 5. – Fastlæggelse af bestyrelseshonorarer

Bestyrelsen foreslår man fortsætter med det samme honorar. Dette blev vedtaget.

Pkt. 6. – Eventuelt.

? – kamera sat op for et par år siden. Hvad er retningslinjerne for hvem der må se det?

Dorte – det er kun politiet, hvis der er sket noget ulovligt, og de har brug for at se dem i forbindelse med en efterforskning.

? – så alle kan se dem?

Dorte – nej kun politiet. Dem der har tilsynet med dem (kamera) er de eneste der kan give en log til politiet. Ingen andre.

? – tak til bestyrelse for det store arbejde I gør.

? – det bliver kørt ret hurtigt på vores p-pladser, kunne der være et skilt med privat område max 30 km.

? – hjemmeside, er den opdateret?

Grethe – nej, der mangler ret meget. Vi håber vores nye medlem kan hjælpe os med at opdatere den.

Da ingen andre havde mere at tilføje, takkede dirigenten de fremmødte for god ro og orden og sluttede generalforsamlingen.

Mødet blev hævet kl. 22.00

Dirigent:

Referent:

Formand:



Sign: S. Langager

Sign: D.B. Nielsen

Grethe Hervard

Susanne Langager

Dorte B. Nielsen