

Ejerforeningen Nordhøjparken

Referat generalforsamling

24. APRIL 2025

1. Formand byder velkommen:

Formanden starter mødet med at byde velkommen til alle.

Der er 35 stemmeberettigede deltager heraf 5 fuldmagter.

1a. Valg af dirigent:

Grethe Hervard er dirigent

1b. Valg af referent:

Enighed om at Gitte fører referat.

2a. Formandens beretning for det forløbne år, samt godkendelse af denne:

Formandens beretning er sendt ud til orientering 14. dage inden mødet.

Ejendommen er formodentlig nu rottefri, men desværre er der nu kommet mus. Tjek evt. køkkener for mus.

Der er indkøbt mange musefælder. Ifølge rottefængereren kan der ikke både være mus og rotter i samme hus.

Hundeluftning på området er ikke tilladt, men der er set igennem fingrene med det, da det forhåbentlig kan holde skadedyrene væk. Der er flere nabohuse, som også har problemer med rotter og mus. Spørgsmålet er om de er kommet grundet den nye måde vi sorterer skrald på.

Der er sat rottespærre til de store kilder, de 3 steder hvor kloakvandet løber ud. Der er også sat skydefælder op, hvilket har medført at der er færre rotter.

?: Der er nye postkasser på vej, hvad er årsagen til de er hvide.

Dorte: Fordi de er pæne i hvide, og matcher dem i nr. 10.

Ikke yderligere spørgsmål fra beboerne.

Beretning godkendes.

2b. Årsregnskab 2024 fremlægges til godkendelse:

Gennemgang af årsregnskab for 2024. Regnskabet er opbygget som det plejer og underskrevet af bestyrelsen og administrator samt foreningens interne revisor Anette Spliid. Ekstern revisor har ligeledes underskrevet og havde ingen bemærkninger.

GH gennemgik regnskabet og fremhævede visse af posterne. Vedr. kommunal containerplads og sortering så blev der opkrævet mere hos beboerne end kommunen opkrævede foreningen, derfor var december måned betalingsfri vedr. den post

Der er ikke afsat et beløb til vandafgift, det skyldes at Brunata beregner prisen pr. kbm ud fra hvad det samlede aflæste vandforbrug har været, og så dividerer de det op i den samlede pris som foreningen har betalt til Fredensborg Forsyning. Da der ikke er målere f.eks. på vand i

svømmehallen, vaskeriet og selskabslokalet, vil prisen pr. kbm blive højere end den pris forsyningen opkræver pr. kbm.

Der har været talt om at indføre vandmålere de nævnte steder.

Skadedyrsbekæmpelse er større end budgetteret grundet rotteproblemet.

Udgift til service abonnement FALCK samt overvågning.

Lønafgift er en afgift staten har pålagt foreninger, da vi ikke er momspligtige. 6,37 % af løn til viceværter, afløsere og bestyrelsens honorar.

Diverse personaleomkostninger er bonus til Michael og Niels, ny arbejdstelefon og kaffe.

Dræn og kloak er steget i forhold til budget. Det skyldes bl.a. stoppede faldstammer og årlig service,

Der er indkøbt en gulvvaskemaskine som bruges i svømmehallen og selskabslokalet.

Fælles faciliteter, beboer arrangementer, havedag og indvilgelse af selskabslokalet samt julearrangement

Køb af inventar er nye borde og en støvsuger.

Udgift til generalforsamling dækker over trykning af indkaldelse og referat samt referent-honorar og drikkevarer.

Diverse-posten:

Julegaver til bestyrelse, vicevært og administrator, blomster til bestyrelsesmedlem som fratræder posten og indkøb af en bårebuket.

Ekstraordinære indtægter er 14.000 i bonus for ejendomsforsikring.

Ekstraordinære udgifter: 2 dødsboer, hvor man ikke har kunnet indhente udgiften på efterbetaling af vand og varme, samt ødelagte switches ved lynnedslag.

Største post er opsætning af switches efter et lynnedslag.

På større vedligeholdelse er der kun 3 poster hvoraf den ene er stor, selskabslokalet, hvor der blev brugt over 1 million.

Skift af vand og varmemåler.

Maling i opgangen 11-15.

Balancen med aktiver og passiver:

Fællesudgifter tilgodehavende, fordelt på 9 forskellige lejligheder.

Leverandør tilgodehavende med vand og varme.

Forudbetalte omkostninger, ejendomsforsikring og servicekontrakter.

Skyldige omkostninger som lønsumsafgift, revisor, vand og varmeregnskab, bonus til de ansatte.

Enkelte beboere har vand til gode for 2023 og tidligere år.

Feriepenge til ansatte. Beløbet bliver mindre næste år grundet den nye ferielov. Det som skal hensættes, er det som står på lønoplysningssedler ultimo december måned.

Der var Ingen spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet godkendes.

2c. Budget 2025 fremlægges til orientering:

Bestyrelsen har besluttet at fællesudgifterne ikke skal stige i 2025.

Vedr. udgifter er der afsat flere midler til skadedyrsbekæmpelse, el og vand og varmeregnskaber.

Løn til ansatte med en lille stigning, hvorved feriepenge også stiger lidt. Ellers forventes samme beløb som sidste år.

Kloak og dræn bliver sat op og resten af posterne bliver på næsten samme niveau som i 2024 er steget lidt.

Svømmehallen og motionsrum er sat lidt lavere end i 2024, da vi forventer at få flere indtægter ind, da flere beboere bruger faciliteterne

Vaskerummet, varmecentral og administration samme beløb som tidligere.

Dorte: er der budgetteret med udluftningskanalerne.

Grethe: Der er budgetteret med 200.000, under større vedligeholdelse samt til fliser og legehuse, indkøb af maling til indvendige altaner, renovering af bestyrelsens kontor samt til postkasser i opgang 16-20.

?: Får vi udgifter på fortovet op til bussen?

Grethe: Nej, det er kommunens ansvar.

Ikke flere spørgsmål til budgettet.

3. Indkomne forslag:

Der er indkommet et forslag fra bestyrelsen, ingen forslag fra beboerne.

Forslaget omhandler overdækning til cykler. Pris på cykelskur er meldt ud til beboerne.

Placering bliver ved opgang 5 eller 16. Vi har midlerne men vil afskrive beløbet over 10 år.

Man har valgt et blomstertag, det ser pænt ud og det vil suge regnvandet. Herved spares penge på anlæggelse af faskiner.

Der afholdes afstemning om opførelse samt afstemning om et eller to cykelskure.

?: Er 2 cykelskure nok, der er mange cykler rundt på ejendommen?

?: Der kan kun stå 8 cykler i sådan et skur, prisen lyder meget høj.

Dorte: Prisen er høj fordi der er valgt et luksuscykelskur, som ser pænt ud og vil klæde ejendommen. Materialer i læk uden skruehuller, så det ikke suger vand, og derved en lang levetid og med sortmalet stolper. Ingen døre, da det så vil blive dyrere.

Det kan med fordel bruges til el-cykler og store ladcykler, så vi ikke skal have dem i kælderen.

Derved er det ikke alle som kan bruge cykelskurene, men sådan er det også med andre faciliteter, vi har alle forskellige behov.

Man kan overveje ved pladsproblemer at købe sig ret til brug af cykelskuret, men det er ikke vedtaget.

Der har været kig på et større skur, men det kræver man inddrager nogle af p-pladserne.

?: Kan man fjerne kæderne mellem garagerne og lave cykelskure der.

Dorte: Det kan vi ikke da det er brandveje.

?: Det er for dyrt for 8 cykler. Må der ikke stå cykler ude foran opgangene.

Dorte: Det er blot et supplement til at sætte cykler. Det er en dyr løsning, derfor laves en afstemning

om man ønsker at få opført cykelskurene.

?: Det er dyrt, og det primære problem er at der kun er plads til 16 cykler i alt. Hver blok har plads til flere cykelskure, men det bliver dyrere.

Dorte: Hvis vi bygger flere, så skal der ansøges om byggetilladelse. De 2 kan bygges uden byggetilladelse.

?: Er problemet at der ikke er plads nok til cykler på ejendommen.

Dorte: Problemet er at der nogen steder står mange cykler, og de beboere med el-cykler har svært ved at få dem op og ned i cykelkælderen.

Der har været et ønske om overdækning til cykler.

?: Har man en cykel som ikke kan tåle vand, kan man indkøbe et overdække til sin cykel. Det giver ingen udgifter og er på beboernes eget budget.

?: Det er for dyr en løsning. Dem med el-cykler må selv løse problemet.

?: Man burde lave en begrænsning med det samme, hvis det er tiltænkt at det kun er for store cykler og el-cykler.

Dorte: Vi må se om der opstår brugsudfordringer for så må vi anskue det anderledes. Vi har penge til opførelsen.

?: Vi ved det ikke er et økonomisk, men mere en snak om antal af cykelskure eller slet ingen cykelskure. Synes det er for dyrt i forhold til hvad man får for beløbet.

Afstemning: Der laves skriftlig afstemning, og udnævnes 2 stemmetællere fra beboer i 134 og 138.

Afgørelse: 34 stemmer afgivet, 1 blank, 8 stemte ja og 25 stemte nej.

Afstemningen viser, at der ikke vil blive opført cykelskure på ejendommen.

4. a, b, c, d, e, f, valg:

Formand ikke på valg.

Næstformand er på valg: Ingen melder sig, så Toni genvalgt.

Kassere er på valg: Ingen melder sig, så Naglan er genvalgt.

Der skal vælges 1 bestyrelsesmedlem for 1 år, da Dorte Larsen er stoppet. Marie er suppleant, men vælges til bestyrelsen.

2 suppleanter skal vælges til bestyrelsen. 126 og 36 vil gerne stille op som suppleant til bestyrelsen.

2 revisorer: Bestyrelsen foreslår HR revision fortsætter og Anette Spliid fortsætter som intern revisor.

Erling har været suppleant for intern revisor og fortsætter.

Bestyrelsen består herefter af:

Dorte Beyer Nielsen, formand (på valg i 2026)

Toni S. Nielsen, næstformand (på valg i 2027)

Naglan Alp, kasserer (på valg i 2027)

Patrick Bach Persson, (på valg i 2026)

Marie Jørgensen (på valg i 2026)

Suppleanter

Asbjørn Munkedal

Bente Nielsen

?: Må suppleanterne deltage i bestyrelsesmøderne?

Grethe: De må gerne deltage men har ingen stemmeret.

5. Fastlæggelse af bestyrelseshonorar:

Bestyrelseshonorar: Dialog om honoraret skal løftes. Enighed om at bestyrelsesmedlemmer stiger med 500 kr. per kvartal. Dorte som formand vil ikke stige denne gang.

6. Eventuelt:

Bestyrelsen: I marts er eftersøgt it-kompetencer til hjemmesiden. Da ingen har meldt sig til denne post, må der findes en ekstern løsning. Dette vil koste 250 kr. eksklusive moms om måned.

?: Måler som blev udskiftet kan følges via en app, hvordan fungerer det.

Grethe: Henvend jer til mig, administrator, så får I et link til Brunata.

?: Hvem beslutter om hvem som skal vedligeholde hjemmesiden.

Grethe: Det besluttet af bestyrelsen.

?: Mangel på mikroovn eller ovn i selskabslokalet. Der er ikke meget plan til en ovn, men evt. en mikroovn. Enighed om at indkøbe en ny kombiovn.

?: Brunata har skiftet samtlige malere, indebærer det at vi kan se vores forbrug pr. mdr.

Grethe: Ja det kan man, Grethe skal kontaktes og vil give et link til Brunata.

Vil det være muligt at vi modtager årsregnskabet på e-mail, alle kunne indlevere deres e-mailadresser.

Grethe: Det er mange e-mails og et stort arbejde at lægge det ind.

Dorte: Supplere med at der er rart at have årsregnskabet udprintet, så man kan følge med under mødet.

Grethe: Det kræver en vedtægtsændring hvis det skal udsendes digitalt.

?: Navneskilte systemet udgår, er vi afhængig af gradvist at få udskiftet det gamle system.

Dorte: Vi tager tingene i små step, da det er mange postkasser som skal have skiftet navneskilte. Vi starter med en blok. Dørskilte skiftes ikke, da der er gamle bogstaver nok til det.

Sættes andet op, fjernes disse og der gives besked om, at rette henvendelse til viceværten, så navneskiltene bliver ens.

Opfordring til at gøre en indsats med at de nye bogstaver bliver sat ordentligt op.

?: Vidste ikke ejendommen havde en hjemmeside, og hvad kan man se der.

Dorte: Husorden, vedtægter, rammer for ind- og udflytning. Alle som køber en lejlighed bliver gjort opmærksom på af ejendomsmæglerne, at der findes en hjemmeside for foreningen. På opslagstavlen er der info om, hvordan man henvender sig til viceværten og hvor man finder hjemmesiden.

Når der sættes opslag ved opgangene, er det kun på dansk. Kunne man overveje at anfører på engelsk "*More information on our website*"

Dorte: På hjemmesiden er der en knap til google translate, som de forskellige nationaliteter kan benytte sig af. Det vil være for stor en opgave at skulle udsende på mange forskellige sprog.

Dorte oplyser, at har der været snak om at indføre QR-koder, så man kan hente informationerne på sit eget sprog.

Da der ikke var flere der ønskede ordet takkede Grethe for fremmøde og for god ro og orden.

Mødet blev hævet kl. 21.55.

Dirigent:



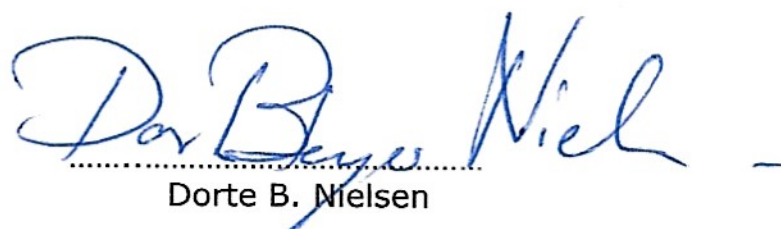
Grethe Hervard

Referent:



Gitte Andersen

Formand:



Dorte B. Nielsen