

EJERFORENINGEN NORDHØJPARKEN
REFERAT AF GENERALFORSAMLING AFHOLDT DEN 29. APRIL 2009

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Formanden byder velkommen

1.a Valg af dirigent

1.b Valg af referent

2.a Formandens beretning

2.b Årsregnskab fremlægges til godkendelse.

2.c Næste års budget fremlægges til orientering

3. Indkomne forslag

4. Valg

a) Valg af næstformand

b) Valg af kasserer

d) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

e) Valg af 2 revisorer + 1 revisorsuppleant

5. Fastlæggelse af bestyrelseshonorarer.

6. Eventuelt

32 grundejere var repræsenteret ved fremmøde og 7 ved fuldmagt. I alt 39.

Pkt. 1 – Formanden byder velkommen

Helge Milo (HM), Formand, bød velkommen til dette års generalforsamling og foreslog sammen med forsamlingen, da ingen andre meldte sig, at Grethe Herved (GH) blev valgt til dirigent.

GH, takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt.

Indkaldelsen er omdelt den 6. april 2009, de der skulle sendes, er sendt den 7. april 2009. Regnskab og indkomne forslag er omdelt 8 dage før generalforsamlingen.

Gitte Askov Christiansen, var hyret til at tage referat.

Pkt. 2 – Formandens beretning

Formanden indledte sin beretning med at takke de mange frivillige, administrator samt bestyrelsens medarbejdere. Formandens beretningen var omdelt på forhånd, og vedlægges tillige dette referat.

To beboere (Anette Pollas og Kirsten Vestergaard) blev takket mange gange for deres kæmpe store, ulønnede arbejde med at vedligeholde Bananen og Sansesneglen ved bl.a. at holde områderne fri for ukrudt. Begge modtog et par flasker vin som tak for hjælpen.

Formanden mindede om, at man skal huske helst en gang om året, og mindst hver 3. år at ordne fugerne i badeværelset for at undgå vandskader hos underboen.

L 118: Spørger nærmere ind til fugning i badeværelset. HM forklarer, at de gamle fuger skal renses op og nye, silikonefuger lægges i, således at gulvet er tæt.

L 52: Med hensyn til Kabel TV. har han talt med Jay-net, som gerne vil have en samtale med bestyrelsen.

Jan Bovbjerg (JB): Oplyser at bestyrelsen allerede sidste år lovede en grill på fælles arealet, den er nu bestilt og kommer indenfor 2-3 uger.

L 52: Vedr. hække. Hvad sker der og hvilke taler vi om.

Jette Jensen (JJ) det grønne udvalg har gennemgået området med en gartner og afventer et udspil og tilbud.

L 130: Mener at hækkene i gavlene kan fjernes, men vil være ked at at hækkene foran altanerne fjernes.

Dorte Beyer Nielsen (DBN): Hækkene giver værn mod stuelejlighederne og synes de skal være der.

HM: Det er et økonomisk problem, at de er der. Der bruges mange resurser på at klippe disse hække.

L 155: Har man tænkt sig at sætte andet i stedet, Svar fra bestyrelsen – det må vi finde ud af, når vi har fået tilbuddet, derefter kan der tages stilling, men selvfølgelig kommer der noget andet.

L 61: Mht. altanerne. De, som ikke er til stede her, er som regel dem, som ikke har pæne altaner. Hvad vil man gøre ved det?

JB: Vi har sendt breve ud og henstillet, men vi kan ikke gøre ret meget andet.

L 88: Kan vi indføre bødesystem.

GH svarer, at man mht. parabol er, hvis ikke henstilling er efterlevet, gået til advokat, hvorefter der så er sket noget, da det i meget grølle tilfælde kan udvikle sig til en fogedsag..

JB: ¼ af lejlighederne er lejet ud, og lejerne har ingen respekt for reglerne, det gør bestyrelsens arbejde noget sværere. .

HM: Det er vigtigt at huske på, at bestyrelsen ikke har nogen juridisk kompetence. Tror at virkningen er større, hvis naboerne omkring lejlighederne selv reagerer.

L45: Man må vel henvende sig til ejerne af de udlejede lejligheder, som vel så kan påbyde sine lejere at overholde de regler der er i ejerforeningen.

L 88: Kommentar vedr. hunde. En af de hunde, der er fremme i medierne, er set trænet med stål kabler her i området. Dette er ikke betryggende. Bestyrelsen kender ikke til dette og efterlyser flere oplysninger, hvilket vil blive givet til GH efter mødet.

Ingen yderligere spørgsmål fra de fremmødte til beretningen, og den blev derefter godkendt.

Pkt. 2.b – Fremlæggelse af det af bestyrelsen godkendte årsregnskab med revisorpåtegning

Årsregnskabet er omdelt. GH gennemgik dette og påpegede at revisorpåtegningen ikke ser ud, som den plejer. Tidligere revisor gik på pension, hvilket man ikke vidste på sidste generalforsamling hvor han blev valgt, så bestyrelsen valgte selv en ny revisor, nemlig Revisor Team, som har arbejdet regnskabet grundigt igennem. Derfor ændringer i forhold til tidligere.

Vedr. vandforbrug bemærkede GH, at vandforbruget var steget en del, og det mærkelige er, at blok 6-10, der ikke indeholder selskabslokale, svømmehal eller andet, som kan afstedkomme et merforbrug af vand, har brugt mere vand end de tilsvarende blokke. Det viser sig, at opgang 6-10 bruger 107m³ pr. lejlighed på et år mod blok 1-5 der kun bruger 63 m³ pr. lejlighed pr. år. Det henstilles til at beboerne i opgangene 6-10 ser efter om toilettet løber.

L 48: Er rystet over vandforbrug i opgang 6-10. Har man undersøgt, om der evt. er vand, der løber i kælderen? Kan bestyrelsen ikke tale med de enkelte beboere i blokken for at finde årsagen

GH svarer, at den blok altid har haft en noget større forbrug, men det er voldsomt. Man vil tage det op i bestyrelsen, og viceværten har kontrolleret rørene i kælderen, her er der intet galt..

Ingen andre spørgsmål, hvorfor regnskabet blev godkendt.

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

GH henviser til side 6. Ingen stigning på fællesudgiftsdelen. Kommunen har sat fast afgift på container op, så der er en mindre stigning. Bestyrelsen foreslår, at den bliver delt i to rater, juni og november. Bestyrelsen foreslår også, at det indkomne beløb kr. 146.000 (fra Nordforbrændingen på grund af sammenlægning af fjernvarmeværker) går ind i budgettet, så man ikke stiger på fællesudgiftsdelen.

GH gennemgik derefter udgifterne i budgettet for år 2009

I slutningen af november modtog bestyrelsen et brev fra Codan, der fortalte, at selv om man ingen skader havde i 2008, så vil præmien alligevel stige med 50 %. Det ville bestyrelsen ikke umiddelbart finde sig i, så man havde en måned til at finde nyt forsikringsselskab. Valget faldt på Alka. Alka er kommet med et tilbud, som endvidere er billigere, end hvad der blev betalt i 2008, så derfor det mindre forsikringsbeløb på bygning, løsøre, arbejdsskade og maskinparken.

L 92: Når andre ser, hvad jeg betaler i fællesudgifter, bliver de rystet.

GH svarer, at bestyrelsen ikke har indflydelse på hovedparten af fællesudgifterne, det er faste bidrag fastlagt af det offentlige samt lønudvikling på arbejdsmarkedet..

L 7: Vedr. TV udgifterne. Hvorfor betaler vi så meget til YOUSEE, når deres hjemmeside reklamerer med et betydeligt lavere produkt.

DBN: Foreningens opkrævning dækker både Copydanafgift og kabeltv.

L. 7 finder det underligt, at der ikke er rabat.

Jette: Vi havde det op på eks. Generalforsamling for 2 år siden. Der skal lægges nye kabler ind, og dette blev i sin tid stemt ned, fordi det ville betyde en en-gangs udgift til beboerne.

L 45: Forslag om at lægge det om blev stemt ned er korrekt. Det er den samme historie som med forsikringerne – overpris. En mulighed kunne være at gå You See på klingen og sige, at man gerne vil have det til anden pris.

L 7: Kunne man nedsætte et udvalg af beboere, som kunne finde ud af noget.

L 130: Har længe tænkt på, om han kunne melde sig ud af fjernsynsordningen. Der må være billigere tilbud andet sted.

GH og bestyrelsen. Rigtig god idé at få nedsat et udvalg.

L. 7 og L 52 melder sig på banen sammen med L130.

L 88: Er det korrekt, at køkkenet har kostet 420.000? Hvordan det.

JB svarer, at håndværkerne er dyre. Køkkenet er blevet udvidet, et toilet er nedlagt, udsugningen er ændret, kloakken er ændret, der er lagt gulvvarme og det gamle køkken var fyldt med svamp.

DBN: Der er valgt at lave skydedøre de kostede også – og i det hele taget er køkkenet blevet rigtigt godt.

L 130: Undrer sig over at lejlighedsejerne skal være med til at betale til renovering af garagerne.

GH: Garager er også en ejerlejlighed. Foreningen har den udvendige vedligeholdelse af bebyggelsen hvortil også garagerne hører..

L 13 er stadig imod at der skal betales til den offentlige containerplads som hun aldrig kommer på.

DBN: Var på besøg hos kommunen.. Udgiftsposterne er blevet højere i forbindelse med sammenlægningen. Det er rigtig uretfærdigt, da den gamle. Karlebo kommune havde en fin plads, mens Fredensborg ikke havde, at vi så skal være med til at betale, men sådan er det altså. Foreslår at ejeren al Lejlighed 13 deltager i næste offentlige møde med kommunen til efteråret.

L 118: Vil gerne vide, hvor længe den nuværende ejer af flertallet af garagerne har ejet dem.

GH svarer siden 1/1 2009. Ham som har bygget hele Mellemengen var den forrige ejer.

L 76: Må han leje ud til hvem han vil. GH svarer ja, så længe den bliver brugt til et køretøj.

Ikke flere spørgsmål til budgettet.

Pkt. 3. – Indkomne forslag

Forslag fra bestyrelsen om, at vedtægterne lyses pantstiftende for kr. 10.000,00.

Baggrunden for forslaget er restancerne, tvangsauktioner, lange ekspeditionstider i fogedretten m.v. Det koster 25.400,- for ejerforeningen at få denne ekstra sikkerhed tinglyst.

L 45: Man kan kalde det en slags forsikring for ejerforeningen, idet man mere eller mindre forsikrer sig mod yderligere tab i det forhold, den tinglyste sikkerhed dækker restancerne.

Ingen stemmer imod. 2 stemmer blankt. Resten stemmer for.

Forslaget vedtaget.

Da forslaget er en vedtægtsændring, skal der være 2/3 af samtlige stemmeberettigede der stemmer for, for at forslaget kan blive vedtaget på en gang. Da kun 39 er repræsenteret kræver det en ekstraordinær generalforsamling for at få forslaget vedtaget. Den vil finde sted om 14 dage.

Forslag fra Henrik Søndergaard, lejlighed 70 om, at bestyrelsen skal undersøge muligheden for at opføre carporte på P-pladsen vest for bebyggelsen til udlejning.

Jette forklarer Henriks forslag, da han ikke selv kunne være til stede.

GH fortæller, at man i første omgang skal tale med kommunen om det, for at finde ud af, om det overhovedet kan lade sig gøre.

L118: Er der nogen der ved, hvor mange af garagerne der var udlejet, da de var billige.

GH svarer, at alle var udlejet.

2 stemmer imod forslaget, 4 undlader at stemme – resten for. Det er vedtaget, at bestyrelsen skal undersøge sagen hos kommunen.

Pkt.4.a, b, d, og e. – Valg

Henrik Søndergaard ønsker ikke at fortsætte som næstformand. Svend Thygesen foreslås af bestyrelsen pga han tekniske indsigt, han kender til bestyrelsens arbejde i forvejen.

L 92: Kan varmt anbefale Svend Thygesen.

Ingen andre meldte sig som kandidater. Svend Thygesen er valgt.

Jan Bovbjerg er pt. kasserer. Er villig til genvalg. Ingen meldte sig. Jan er genvalgt.

Suppleanter

Der skal vælges to. Dorte Beyer Nielsen blev valgt sidste år og er villig til genvalg. René Truelsen melder sig og bliver valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand, Helge Milo

Næstformand; Svend Thygesen

Kasserer: Jan Bovbjerg

Bestyrelsesmedlemmer: Ernst Jan de Place Hansen og Jette Jensen

Suppleanter: Dorte Beyer Nielsen og René Truelsen

Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår, at vi fortsætter med Revisor Team som ekstern revisor. Vedtaget.

Intern revisor skal vælges. L. 7 melder sig på banen, Anders Hartvigsen er valgt. Hanne Gade stillede op som suppleant og blev valgt.

Helge foreslår, at vi giver en gave til Henrik, og giver herefter ordet til GH. GH oplyser at Henrik sad i bestyrelsen da hun kom ind i 1993, at Henrik har bestridt flere forskellige poster i bestyrelsen, dels som bestyrelsesmedlem, dels som formand og dels som næstformand. Henrik har altid været engageret i foreningens ve og vel, han har deltaget i Det Grønne Udvalg og altid stillet op hvis der skulle bruges en ekstra hånd i forbindelse med snerydning, vandskader og lignende. GH takker Henrik for den store indsats og oplyser at der er indkøbt 3 flasker rødvin, som vil blive afleveret næste dag, da Henrik desværre er forhindret i at være til stede.

Klapsalver.

Pkt.5. – Fastlæggelse af bestyrelses honorarer

Man enedes om, at bestyrelsen fortsætter med at få det samme honorar, som de hidtil har haft.

L 118: Foreslår, at bestyrelses honoraret forhøjes en lille smule til næste år.

Pkt. 6. – Eventuelt

L 130: Fortæller om sit overfald, som fandt sted lørdag nat (natten mellem fredag og lørdag den 24/25 april. Vil gerne foreslå en kode på indgangen til opgangen. Vil foreslå, at bestyrelsen finder ud af, hvad det kommer til at koste.

DBN: Er rystet over, at overfald i eget hjem sker i Kokkedal. Det må være rimeligt, at andre beboere, som ikke er til stede, får kendskab til overfaldet. Det er sket samme nat, som der har været indbrud i svømmehallen.

JB: Vi får tilbud på hvad det koster at sætte videoovervågning op i næste uge

L88: Opgangene er mørke om natten. Hvad med at man kan tænde for lyset inde i lejligheden.

L 118: Informerer, at hendes underbo også har haft indbrud omkring kl. 12. – altså ved højlys dag.

L 45: Sikkerhedsproblem – måske skulle man tænke over udskiftning af nøglesystem.

JB: Forslår at man installerer en ny dørspion med vidvinkel – model kan ses hos viceværten, omkostningen er et par hundrede kroner.

L 126: Hvad hjælper det med lås på opgangsdøren. Skal man så ned og låse op

L 130: Har selv dørspion, men den hjælper ikke når der er mørkt i opgangen.

L 92: Når tv-signal bliver ændret, får man så besked derom.

Jette svarer, at bestyrelsen ikke får besked, men at det alene kommer i fjernsynet.

Kunne man måske minde folk om at der ikke må vaskes efter kl. 22.

L 52: Har der været talt om alarm i svømmehallen

GH: Der kommer tilbud en af dagene

DBN: Vil gerne på egne og Franks vegne anmode om at der laves begrænsninger på, hvor meget der må blive skudt med nytårsaften. Kan man arbejde på at finde mere hensigtsmæssige steder at fyre fyrværkeri af.

L95: Henstiller til, at bænkerne fjernes, når der er fest i selskabslokalerne, for at fjerne noget af larmen.

L 88: Henstiller til, at man i grillsæsonen tager hensyn til de øvrige beboere.

DBN: Ønsker at udvalgsarbejdet bliver formaliseret således at enkeltsager som kræver grundig reserch og diskussion bliver nemmere at gennemskue. Ved at involvere flere beboere er det muligt at få en bedre dynamik i diskussionerne og derved fremme meddemokratiet i Mellemengen. Vi har formentlig alle sammen brug for, at Mellemengen forbliver et rart sted at bo, et sted hvor der er pænt og ordentligt, er også et sted hvor man har lyst til at købe en lejlighed. Tiden har vist sig at finanskrisen har bidt sig fast og vi bliver derfor nødt til at tænke kreativt og hjælpsomt, hvis alt skal forblive i tiptop stand fremover.

Derfor mener jeg at et velfungerende udvalgsarbejde, hvor gode ideer kan blive synlige og gennemtænkes er en nødvendighed.

Der kunne f.eks. laves udvalg vedr.

Festlokalet, Legeplads, Svømmehal, Motionslokalet

De der er interesseret i at gøre en ekstra indsats og være med i et eller flere udvalg kan sende en mail til bestyrelsen

Hvad med løbeilden, hvem tager sig af den? Skal vi holde liv i vores hjemmeside.? Klapsalver.

Da der ikke var flere indlæg afsluttede GH mødet og takkede for god ro og orden
Mødet hævet 22.00

Helge Milo, formand

Grethe Hervard, dirigent

Gitte A. Christiansen, referent