

**Referat af generalforsamlingen 23 april 2008 ,
Ejerforeningen Nordhøjparken, Mellemengen 2980 Kokkedal.**

På generalforsamlingen var 35 lejligheder repræsenteret heraf 4 ved fuldmagt.

Dirigent:

Grethe Hervard som konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet.

Referent:

Dorte Beyer Nielsen lejl. 108.

Fra bestyrelsen var alle mødt op;

Formand Helge Milo, næstformand Henrik Søndergaard ,Kasser Jan Bovbjerg ,Bestyrelsesmedlem Ernst Jan de Place Hansen og Jette Jensen, suppleant Laila Jørgensen.

Formandens beretning vedlægges. Beretningen gælder for året der gik 2007.

Hovedpunkter;

Bestyrelsens nuværende sammensætning og personaleændring.(især velkommen til Idriza)

Tak til de forskellige personer omkring bestyrelsen, samt ansatte.

Tak til de frivillige i de forskellige ”klubber” og udvalg

Information om ekstra ordinær generalforsamling i okt. Ang. Svømmehals fremtid, tv og varmemålere.

Tagenes tilstand.

Affaldsordninger og problemer, herunder kommunes afgiftsforhøjelser.

Fællesudgifter

Vand i kælderen herunder problemer med skimmelsvamp også i fælleslokaler.

Reparationer udført i 2007

Fremtidige projekter; vinduer hvor udskiftning er på begyndt i nr. 12, garager, nyt køkken i festlokalet - vedligehold i øvrigt

OBS! AT huske udskiftning af fugerne i brusekabinen min. hvert 2`år, hvis ikke man har fået lagt nye fliser med gummimembraner under. Der mindes om at vores egne forsikringer skal dække evt. vandskade hos underboen, og hvis det sker på grund af manglende vedligeholdelse er det ikke sikkert at det dækkes.

SPØRGSMÅL FRA FREMMØDTE.

Lejl. 22:

Har man fået erstatning for revner i den nylagte asfalt på den vestlige parkeringsplads?

Svar; Sagen er undersøgt,men boreprøver viste at der underneden var revner i forvejen, som årsag altså ingen erstatning. Den østlige P-plads har samme problem, men her havde man gjort et forarbejde, og da der alligevel kom revner var der et smart forbehold i kontrakten herfor. Altså heller ingen erstatning!

Lejl.22:

Hvad med maling af indendørsarealerne? Det plejer at være kutyme at viceværter ”nusser lidt indendørs om vinteren”

Svar; Det er rigtigt at der trænger til at blive malet i sær i kælderen under nr1-5 og der er planer herom.

Lejl.85:

Der er malet i opgangen nr.11 hvorfor ikke også lofterne? Der er også store huller i..det ser grimt ud.

Svar; Det er løse støjdæmpende plader der kan skiftes ud, bestyrelsen vil se på dette.

Lejl.21:

Der er ikke mødt mange op i dag ,har man tænkt over om det ville hjælpe at sende dem der ikke kommer en opfordring pr. brev ?

Svar; Bestyrelsen tænker hele tiden over hvad der sker i bebyggelsen, og har jo noteret sig at der er sket en del ændringer i forbindelse med at tiderne skifter. Et brev, eller anden opmærksomhed på muligheden for medindflydelse, sker ved at møde op når bestyrelsen indbyder, kunne være en ide.

Lejl.48:

Der blev sagt i beretningen at X (tidl. viceværtmedhjælper) havde søgt nye græsgangemig bekendt er han blevet fyret og hvorfor?

Svar; Ved Henrik Søndergård...det er bestyrelsens opgave at ansætte de rigtige folk og derunder også afslutte et ansættelses forhold hvis der er nødvendigt....og ellers er det ikke kutyme at diskuterer personsager offentligt....men der var god grunde til at fyre X.

Spørgeren igen ; Det er ikke grund nok...X var meget synlig og gjorde et stort stykke arbejde især med de grønne områder .Hvis grunden skulle være at han havde købt hus i Sverige, så havde det jo ingen betydning, eftersom at han overnattede i nærheden i weekenderne etc....Formanden valgte et udtryk ”at X havde søgt nye græsgange,” og han mente det i X privatliv...og henviste til ovenstående svar.

Sagen om viceværtens undlades det fulde navn af hensyn til beskyttelse af denne person, referatet lægges ud på Internettet.

Lejl 22:

Det er en let forklaring....

Lejl.108:

Kommentere ovenstående...at der gennem årene har været en del for udenforstående sager, hvor bestyrelsen har handlet meget hurtigt. Der er sat ting i gang ,som for os udenforstående af og til virkede som mærkelige sådan alment set...som sidst kan bemærkes at man har valgt at ændre hoveddørens indgangsparti. Jeg er personligt i hvert fald ked af den beslutning med at fjerne træribberne, jeg anerkender at bestyrelsen formentlig har ret til at gøre dette, fordi det måske er lettere at vedligeholde etc...men det har faktisk en stor betydning hvordan der ser ud, der hvor jeg bor. Jeg er derfor også personligt ked af ,at X, som var så synlig interesseret og havde gode evner til at holde vores område pænt, er væk. Jeg håber at bestyrelsen havde en vigtig grund..

Svar: Henrik...Ja det havde vi!

Lejl.18:

Tvivler på at bestyrelsen har ret til at ændre på indgangspartierne.

Svar: Det er ingen hemmelighed at træribberne var rådne og skulle udskiftes, og da man så fik dem af, syntes det for nogle at der gav en positiv effekt med mere lys i opgangene, og man kan se folk udefra....og så vil det fremtiden være lettere at pudse vinduer...og der vil komme en løsning med en tværbjælke....smag og behag er forskellige.

Lejl.48:

Hvornår vaskes der trapper?

Svar; Den sidste tirsdag og fredag i hver måned, og der komme en seddel op et par dage før så man kan nå at tage sine sko og måtte væk ,og nås det ikke må man selv støvsuge foran sin egen dør.

Lejl.95: Hvor tit bliver der egentlig pudset vinduer?

Svar: hvert kvartal.

Lejl.18:

Spørger igen om bestyrelsen er sikker på at der er bemyndigelse til at ændre markant på udseende af døre og facader, selvom det er det mest praktiske, og henviser til vedtægterne hvor beboerne ikke må og så må bestyrelsen vel heller ikke?

Svar; Ingen kan svare og Helge vil se på det!

BERTNINGEN TAGES NU TIL EFTERRETNING.

Regnskabet ved administrator; Grethe Hervard.

Revisor har ingen forbehold og underskuddet dækkes i år af egen kapital.

Det væsentligste er at vandregnskabet hvor der var forventet en højere efterregning fra år 2006, ikke blev så høj som kommunen ført havde stillet os i udsigt og som vi havde afsat i regnskabet. Derfor en ekstraordinær indtægt på kr. 10.000 i regnskabet.

Offentlige afgifter, personale, og andre faste udgifter er ting, vi ikke rigtig kan gøre så meget ved og de udgør 71% de resterende 29% er fællesudgifter som skal dække vedligehold og andre nødvendige tiltag i bebyggelsen.

Der er ændringer i forhold til det budgetterede f.eks. Den mindre vandregning.

Dagrenovation efter kommunesammenlægningen har man valgt at finansiere reovering af de gamle containerpladser i Fredensbog-Humlebæk ved at forhøje Karlebo borgernes renovationsafgifter og for vores vedkommende koster det 155.000 kr. med tilbagevirkende kraft i år 2007,regning betalt i januar 2008. Grethe understreger at hun anser denne manøvre af kommunen som kritisabel og vil klage sammen med ejerforeningerne Blåbærhaven og Holmegårdsparken til indenrigsministeriet.

Der også ændringer i lønudgift i forhold til budgetteret da en del overarbejde vælges at bruges på afspadsering.

Derefter gennemgår Grethe regnskabet stykke for stykke. Hun fortæller om alle små almindeligheder, og hvad der ligger under de forskellige poster.

Spørgsmål?

Lejl.108:

Har en kommentar til den måde bestyrelsen køber ind på, f.eks. undre det at flagudvalget ingen indflydelse fik til valg af flagstang. Der var allerede bestemt hvilken stang man ønskede, fordi den var billigst og man kunne få et godt tilbud...der var blevet spurgt til sidste generalforsamling, om det kunne tænkes at man kunne få en stang med indvendig snoretræk. Tanken var at vi undgik de genererende lineslag på stangen. Det var min opfattelse, som andres, at dette syntes som en god ide`. Flaggruppen forventede selvfølgelig at få lov at arbejde med det, men var reel uden indflydelse. Vi fik selvfølgelig en stang hurtigt, men det er bestemt ikke den bedste løsning.

Ingen andre spørgsmål til regnskabet.

REGNSKABET ER GODKENDT

Budgettet 2009.

Vi har fået kommunes afgifter for brug af containerpladsen, for år 2008 som anslår 172.000 kr (1075 kr). per lejlighed. Det foreslås, at beløbet bliver opkrævet ekstra hvert ½ år sammen med den månedlige opkrævning. Varmeudgifterne falder, og der foreslås en varmfri måned i juni, hvor rate af den ekstra afgift så kan lægges ind. Det vil gøre at det ikke opleves så slemt. Grethe gennemgår nu budgettet og forklarer de forskellige punkter, der er værd at nævne. Derefter spørgsmål.

Lejl.108:

Det undre, at der kun er sat 25.000 af til det grønne område ,det sat i relation til, at Søren flere gange har sagt at områdets opgaver er blevet for meget for 2 mand. Det ændrer sig vel ikke fordi en ny er ansat. Kan man virkelig holde vores område kun med 2 mand ,uden at skulle købe ekstra hjælp til de grønne arealer?

Svar; Henrik ”Ja det kan man godt” der er for nogle år siden fra fagforeningens side været opmålt arbejde, for 1 ½ mand.

Lejl.48:

Kan det ikke tænkes at Peter har fået pålagt flere administrative opgaver siden, og derfor ikke er så synlig i terrænet ?

Og hvad med de store bøgetræer foran blok nr.6-11 ? skal de ikke snart fældes som lovet for lang tid siden, der kommer snart ikke lys ind i stueetagen.

Svar;

Det er rigtigt at Peter har en del med de tekniske sager, og kontakten med håndværkere etc. Man er også godt klar over, at der er blevet en kraftigere bevoksning og men mener nu at tingene nok skal blive ordnet.

Budgettet skal ikke vedtages men fremlægges.

Forslag til afstemning.

1.

Forslag til tilføjelse til vedtægterne § 6 andet afsnitbegrundet med, at Fredensborg kommune opkræver containerpladsafgiften for hver ejerlejlighed uanset størrelse. Det er som med TV-pakken, hvor prisen også er, per husstand.

Forslaget vedtages uden yderligere diskussion enstemmigt

2.

Forslag til ændring af husorden....Ernst Jan fremlægger begrundelsen. Bestyrelsen har kigget husorden igennem og fundet nogle steder, hvor der kan være behov for nogle klarer vendinger og nogle tilføjelser, og forslår at vi diskutere og stemmer punkt for punkt.

A .

Altankaser må kun ophænges på indvendig side af altanbrystningen.

Vedtages enstemmigt uden diskussion.

B.

Man må kun sætte få autoriseret specifikke mærkater på sin postkasse og hoveddør. (se hvilke og hvordan, i de nye husordner der vil komme).

Begrundelse , man ønsker at opgangen som er fælles område fremstår som ordentlig og ensartet.

Spørgsmål og kommentarer.

Lejl. 110:

Hvad så med julepynt og andre dekorationer det ser hyggeligt ud når folk pynter døren pænt, må man så heller ikke det?

Svar; selvfølgelig må man det, men det handler om at have et regelsæt ang. Klistermærkater som kan forgrime indtrykket ved postkasser og hoveddørene.

Som en tilhører nævnte; så behøver man jo ikke at banke et kæmpe stort grimt søm i døren til ophæng.

Forslag B. vedtages enstemmigt.

C.

Opgangene må kun i begrænset omfang benyttes til anbringelse af fodtøj. Fodtøj, og måtter m.m skal fjernes i forbindelse med den månedlige rengøring.

Spørgsmål og kommentarer.

Lejl.128:

Der står ingenting om anbringelse af indkøbsvogne, som også ser grimt ud,.Det er meget generende at der kommer flere og flere indkøbsvogne i området, det generer også helhedsindtrykket af bebyggelsen.

Svar: Fra bestyrelsen forslaget gælder sko i opgangene og det med indkøbsvognene står andet sted og at det da helt klart fremgår at det ikke er tilladt at henstille dem.

Lejl.142:

Begrænset omfang hvordan skal det forstås ? Det kan jo være vidt forskelligt, hvad man lægger i det ord.

Svar: Fra bestyrelsen; det handler ikke om at man slet ikke må have sko udenfor døren, men at det er urimeligt mange sko henslængt til gene for andre der er tale om. Bestyrelsen regner med at de fleste ved hvad det betyder. Og det er ikke sådan at man skal ringe til et bestyrelsesmedlem for at få dem til at løse problemet. Hvis vi føler at vores naboer har urimeligt mange sko til gene udenfor døren,(som jo er fællesområde/ref.) til gene, så må man tage det ansvar at sige det på en ordentlig måde.

Lejl.108:

Kommentere ovenstående med at vende nogle betragtninger, om det er ,urimeligt mange og mere end begrænset omfang, når mange gæster stiller sko udenfor hoveddøren? Det er blevet mere almindeligt at det sker, er det vi vil forhindre?

Svar: Nej det er ikke sådan...selvfølgelig skal gæster, der har brug for at stille sko og støvler stadigvæk kunne det. Gæster bliver jo kun i begrænset tid...nogle timer, og så går de igen med deres sko. Nogle har mange gæster og sådan er det!

Lejl.48:

Hvad sker der hvis man ikke fjerner sine sko og måtte m.m før rengøring?

Svar; ja så kan/må man gerne selv gøre rent foran sin egen dør.

Forslag C. vedtages nu enstemmigt.

D.

Rygning må ikke foregå i opgangene, da det er til gene for andre beboere og gæster.

Begrundelse. nogle føler sig generet af røg fra andre og i tidens ånd er det vel på tide at få stoppet disse røggener.

Spørgsmål og kommentarer.

Lejl.3:

Kunne man give posten besked også?

Lejl.150:

Kunne man investere i rygning-forbudtskilte?

Lejl.61:

Vi er generet af mange unge som står i opgangene og ryger !

Lejl.22:

Så må man vel heller ikke lufte sin lejlighed ud i trappen, hvis man ryger det lugter det senere også meget.

Samlet svar: ja der kan godt sættes skilte op, og spørgsmålene viser jo at der er behov for stop af rygning i opgangen.

Forslag D. vedtages enstemmigt.

E.

Emhætter med motor og tørretumbler må ikke tilsluttes direkte til udsugning (fork af ref.) se ny husorden.

Begrundelsen, det er brandteknisk farligt...og det giver ubalance i udluftningseffekten i de fælles udluftningsskakter med lugt og snavs i andre lejligheder.

Spørgsmål og kommentarer:

Lejl.3:

Hvem kontrollerer at dette effektueres?

Svar: Hvis man er generet af lugt fra andre, må man prøve at spørge sig omkring. Ellers må bestyrelsen på en eller anden måde se om de kan hjælpe. Udgangspunktet er, at alle der bor her overholder reglerne, og skulle de have misforstået hensigten kan det nok klares. Lugt og udluftning kan jo i dag ordnes på andre måder.

Lejl.95:

Lugt fra andre kan være generende!

Lejl.150:

Jeg har fået lave nyt køkken. Jeg har fået en emhætte med kulfilter som ikke er tilsluttet udluftningskanalen og den er rigtig god.

Forslag D. vedtages enstemmigt.

Valg til bestyrelsen

Formanden Helge Milo er på valg og genopstiller...der er ingen modkandidater...og vælges enstemmigt.

Bestyrelsesmedlem Ernst Jan de Place Hansen er villig til genvalg, Jette Jensen som har været bestyrelsesmedlem siden november genopstiller også....der er ingen modkandidater...begge vælges enstemmigt.

Der er 2 suppleanter på valg hvert år.....'

Bent Vest fra nr. 3 lejl.22 stiller op og vælges

Laila Jørgensen vil gerne blive, hvis ingen andre ønsker, referent Dorte Beyer Nielsen fra nr 14 lejl. 108 vil gerne opstille. Laila trækker sig, valget er gennemført enstemmigt og uden kommentarer.

Revisorvalget er også enkelt, da den nuværende revisor gerne forsætter. Ligeledes er intern revisor og suppleant for intern revisor villige til at fortsætte. De er valgt.

Eventuelt.

Lejl.22. Vi er plaget af vaskemaskiner der tumbler til langt ud på aften/natten, og det svært at finde ud af fra hvilken lejlighed.

Flere beboere nikker genkendende til dette problem, som er stigende.

Svar: Bestyrelsen henviser til husorden med støjende adfærd. Det huskes ikke rigtig, hvordan det præcist er formuleret omkring vaskemaskiner, og man vil se husorden efter. Det henstilles indtil da, at alle slukker for vaskemaskinen sent på aftenen.

LEJL.108:

Ang. Urolighederne i vores nærområde, som var voldsomt både i nytåret ved centeret, samt i februar kulminerede med, at der blev brændt 3 biler af på Mellemengens vestlige P-plads. Det kunne være rart at vide om, og hvordan bestyrelsen havde reageret, og tænkt om fremtiden.

Svar: Helge og Henrik svarer; at de havde taget kontakt til flere naboer, ejer/grundejerforeninger, og at der kom et møde med byrådet i stand-her havde de mulighed for at snakke om tingene. Desværre kom der jo ikke noget konkret frem, men der er aftalt et møde med borgmesteren hvert ½ år. Så må vi se hvad der sker.

Lejl. 88 :

Fortæller at der siden urolighederne generelt virker mere uroligt i vores område, har f.eks.haft indbrud i sin bil 2 gange (vestlig P-plads) .og opfordre os alle til at være lidt mere opmærksomme med, hvad der sker udenfor, også om aften.

Lejl.85.: er meget generet af drenge udefra som spiller fodbold på fodboldbanen ret så højlydt sidst på aften senere end rimeligt er.

Lejl.26:

Gør opmærksom på at ting forsvinder fra vaskekælderen, har selv mistet en vasketøjskurv, hvilket er ret irriterende.

Lejl.104:

Spørger om der man ikke kan sikres sig ud af nogle af de problemer. Med kamara overvågning, er problemområder i Blåbærhaven blevet roligere ved hjælp af sådanne tiltag.

Har selv fået stjålet 2 helt nye børnecykler, mindre end 24 timer efter indflytning, kunne man f.eks få lavet noget cykelopbevaring med aflåsning...ved godt der er kældre, men det er vanskeligt for børnene at komme op og ned, selv.

Svar; Bestyrelsen har tidl. set på disse muligheder og dengang blev det ikke til noget p.g.a diskussion om prisen og nøgleafgift etc. Men vi må jo se om problemet accelererer og måske tænke på det.

Mødet afsluttes i god ro og orden.

Dorte Beyer Nielsen, referent

Helge Milo, Formand

Grethe Hervard, dirigent

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.