

Referat af ordinær generalforsamling 2017 i Ejerforeningen Nordre Jernbanevej 13 A-C

Der blev den 24. april 2018 afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordre Jernbanevej 13 A-C, Hillerød. Generalforsamlingen afholdtes hos John Pontoppidan, nr. 13A, st.tv. med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2017 med revisors påtegning til godkendelse.
3. Forslag.
4. Forelæggelse af budget for 2018 til godkendelse.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor og suppleant for denne.
9. Evt. valg af administrator
10. Eventuelt

Til stede fra bestyrelsen var formand Martin Clemmesen og bestyrelsesmedlemmerne Anne-Lise Gudmundsrud, Mikael Mortensen og Gabriel Tafdrup Notkin.

Fra administrator deltog advokat Eva Meiling og administrator Stine Riis Simonsen.

Ad dagsordenens punkt 1:

Administrator Eva Meiling blev valgt til dirigent og Stine Riis Simonsen som referent. Eva Meiling takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt samt beslutningsdygtig. Der var mødt i alt 11 ejere op, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad dagsordenens punkt 2:

Formand Martin Clemmesen gennemgik den udsendte årsberetning, der efterfølgende blev godkendt af generalforsamlingen. Årsberetningen er vedhæftet referatet.

Efterfølgende forelagde Martin Clemmesen det udsendte årsregnskab for 2017, der viste et overskud på kr. 47.411,-. Overskuddet skyldes primært, at foreningen har haft færre vedligeholdelsesudgifter end budgetteret. Årsregnskabet blev ligeledes godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3:

Advokat Eva Meiling gennemgik de 4 indkomne forslag fra Martin Clemmesen og Martin Clemmesen redegjorde ligeledes for dem. De 4 forslag lød som følger:

1. Johan Martin Clemmesen foreslår at ejendommens varmemålere udskiftes, idet disse er begyndt at sætte ud, hvilket medfører at der ikke kan aflæses korrekt varmemeforbrug. Det foreslås at udskifte varmemålerne til energimålere. Bestyrelsen har modtaget tilbud fra Hertz Varmeregnskab pålydende kr. 59.300,- incl. moms. Johan Martin Clemmesen foreslår samtidig at udgiften hertil dækkes ved at fællesudgifterne sættes op med kr. 470,- pr. måned pr. lejlighed (kr. 940,- for ejerlejlighed 13) fra 1. juni 2018 til og med 31. december 2018.
2. Såfremt dette forslag ikke vedtages, stiller Johan Martin Clemmesen forslag om, at udskifte batterierne i eksisterende varmemålere for 17 ejerlejligheder (med undtagelse af 13C, stuen, der har fået opsat ny måler). Udgiften hertil, ca. kr. 10.000,-, tages over den sædvanlige drift.
3. Johan Martin Clemmesen stiller endvidere forslag om, at ændre foreningens praksis, således at vedligeholdelse og udskiftning af varmemålere herefter er den enkelte ejers eget ansvar.
4. Johan Martin Clemmesen stiller endvidere forslag om at fællesudgifterne i perioden 1. juni 2018 til 31. maj 2021 sættes op med kr. 250,- pr. måned (kr. 500,- for ejerlejlighed 13) til opsparing til udbedring af revner i murværket ved 13C. Der er modtaget et tilbud på udbedringen på kr. 151.525,-.

Forslagene blev drøftet. Særligt spørgsmål omkring varmemålerudskiftning blev debatteret.

Forslagene blev herefter sat til afstemning. Kun Martin Clemmesen stemte for forslag 1 og 4, hvorfor disse ikke blev vedtaget. Forslag 2 om udskiftning af batterierne i varmemålerne og forslag 3 om at ansvar for vedligeholdelse og udskiftning af varmemålere overgår til den enkelte ejer blev vedtaget, dog først efter at batterierne er udskiftet.

Ad dagsordenens punkt 4:

Budgettet for 2018 blev gennemgået. Bestyrelsen havde foreslået uændrede fællesudgifter. Martin Clemmesen havde foreslået at sætte fællesudgifterne op med kr. 400,- (kr. 800,- for ejerlejlighed 13) med henblik på opsparing til forventede øgede vedligeholdelsesudgifter.

Kun Martin Clemmesen stemte for forslaget om at sætte fællesudgifterne op.

Fællesudgifterne forbliver således uændrede.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5:

Formand Martin Clemmesen meddelte at han ikke ønskede at genopstille som formand.

Gabriel Tafdrup Notkin valgte herefter at stille op og blev enstemmigt valgt.

Ad dagsordenens punkt 6 og 7:

Bestyrelsesmedlemmerne Anne-Lise Gudmundsrud og Mikael Mortensen valgte at genopstille og blev genvalgt. Endvidere stillede Marie Zølner og Frederik Vilhelm Cappeln op til bestyrelsen og blev valgt.

Som suppleant blev Rasmus Gøtke Nielsen valgt.

Ad dagsordenens punkt 8:

John Pontoppidan genopstillede og blev valgt. Ingen blev valgt som suppleant.

Martin Clemmesen bekræftede, at han fortsat opstiller regnskab og budget for foreningen.

Ad dagsordenens punkt 9:

Fair Advokater Virum Torv blev genvalgt som administrator.

Ad dagsordenens punkt 10:

Græsklipningen, der udføres af ejerne blev drøftet. Foreløbigt har Rasmus Gøtke Nielsen, Gabriel Tafdrup Notkin, John Pontoppidan og Anne-Lise Gudmundsrud meldt sag til opgaven.

Skjøth og Co. oplyste, at fortovet ud for butikken hælder indad mod ejendommen, hvorfor vand ikke ledes væk fra bygningen ved regnskyl. Skjøtt & Co. har indhentet tilbud på opretning af fortovet, og det blev aftalt, at tilbuddet sendes til formanden for bestyrelsens stillingtagen.

John Pontoppidan opfordrede til, at parkeringsbåsene stribes op.

Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at tænke over, hvad der skylles ud i toiletet. I forbindelse med spuling af kloakken er der fundet hygiejnebind, vatpinde m.v., der let kan stoppe kloakken.

Foreningen takkede Martin Clemmesen mange gange for hans store indsats som formand for foreningen.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Virum, d. 8. maj 2018



Dirigent og referent
Eva Meiling

Årsberetning for Ejerforeningen Ndr. Jernbanevej 13A-C, 3400 Hillerød 2017

Årets gang i foreningen

Det har været et stille år hvad bygningsvedligeholdelse angår. Der var næsten intet der skulle repareres eller vedligeholdes. Derfor blev resultatet ca. 100.000 kr. bedre end forventet, da bygningsvedligeholdelsen blev ca. 100.000 kr. mindre end budgetteret.

Derimod har bestyrelsen brugt megen tid på forhold omkring nabogrundene, fordi der bliver opført boligbyggeri begge steder. Det største med 94 boliger fordelt på 4 punkthuse står MT Højgaard for og forventes færdigt i 2018 på Ndr. Jernbanevej 11. Der har været en del larm fra byggepladsen bl.a. fra piloteringsarbejde og en generator. Vi har haft samtaler med MT Højgaard om at få dækket nogle skader, men der har været tvivl om revner i mur 13C, revner i ruder skyldes piloteringsarbejde eller lignende fra byggeriet. Revnen i muren 13C har vi tidligere haft. MT Højgaard har holdt sig indenfor grænseværdier iht. vibrationsmåler og forsikrings-selskaber har afvist de anmeldte skader. Endvidere blev der flere gange ikke afhentet renovation, da der holdt biler i vejen fra håndværkere vedr. byggeriet hos MT Højgaard.

Bygherren III X Skak vedr. byggeriet på Ndr. Jernbanevej 15-17 blev færdigt i august måned. Der har været skrevet med Skak og Ejerforeningen der ligger foran om nyt hegn i skellet, men de to parter vendte aldrig tilbage.

Firmaet SafeCph stoppede med at vaske trapper og rydde sne hos os, da Nordsjælland ikke længere har deres fokus, da de ikke fik de kunder i området som de havde forventet. Det blev for dyrt blot at køre op til os. Vi fik Gaia Erhvervsrengøring, der bor Søndre Jernbanevej 22 til at forestå trappevasken og rydde sne og salte. Trappevasken er blevet noget dyrere men også bedre. Der blev indhentet flere tilbud, der var endnu dyrere.

En lørdag i september havde vi en havedag, der lige kunne lade sig gøre mellem de mange byger. Mellem kl. 10 og 12, hvor vi havde havedagen, var der tørt, hvorefter det begyndte at regne. Der blev bl.a. beskåret træer ved 13A. Endvidere har nogle beboere for hver blok rensset tagrender i deres respektive blok. Der er beboere der har fejlet og fjernet affald og nogle har deltaget i en ordning for græsslåning hver uge.

Det er vigtigt at alle en gang imellem checker bag spejlet i badeværelset for evt. lækager af rør. En beboers varmeveksler, der styrer og varmer det varme vand op, var gået i stykker for 3 år siden (i stedet for en varmtvandsbeholder). Der fossede en del vand ud. Det må forventes at vekslerne hos den enkelte beboer skal skiftes med årene, hvilket er den enkelte ejers ansvar. Pakninger kan tillige krakelere, hvorfor vand pibler ud.

Endvidere er det vigtigt at vedligeholde vinduerne f.eks. de gummibånd, der sidder i listen og hængsler mm. Gummibåndene smøres med silikone spray eller flydende for at de ikke tørrer ud. Hængsler og beslag på vinduerne smøres med syrefri olie. Det er beboerens eget ansvar at vedligeholde vinduerne.

Kloakker er blevet spulet to gange og der har været ført pumpeeftersyn 1 gang i december.

Vi har en intern gruppe for foreningen på facebook benævnt Nordre Jernbanevej 13A-C. Her vil bestyrelsen løbende informere, hvad der sker i foreningen. Næsten alle ejerne er medlem og læser og skriver indlæg. Alle opfordres til at tilmelde sig gruppen . Det gør det hele meget nemmere med et højere informationsniveau til følge.

Finansielle poster

Finansielle resultater i 1.000 kr. ser således ud (overskud: +, underskud: ())

Resultat i 1.000 kr.:

2017	2016	2015	2014	2013	2012
47	62	-87	49	69	98

Bygningsvedligeholdelse i 1.000 kr.:

2017	2016	2015	2014	2013	2012
25	45	183	42	30	15

Sammenfatning

Byggeriet er mere end 30 år gammel , hvorfor der må forventes mere vedligeholdelse af bygningerne. Det vil sandsynligvis påvirke budgetterne fremover, afhængig af hvornår opgaverne kræver en løsning. Da et flertal af beboerne på de ordinære generalforsamlinger har ønsket at fastholde fællesbidraget og at køre med underskud om nødvendigt, må det forventes at formuen bliver reduceret i årene, der kommer. I 2018 vil omkostningerne til bygningsvedligeholdelse stige, da der er konstateret vand ind i lejlighed 13C, 1 tv, hvorfor der bl.a. skal bruges en lift for at checke taget for at finde ud af hvor vandet kommer ind.