

Referat af ordinær generalforsamling 2020 i Ejerforeningen Nordre Jernbanevej 13 A-C

Der blev den 1. juli 2020 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 2019 med revisors påtegning til godkendelse.
3. Forslag.
4. Forelæggelse af budget for 2020 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

Fra bestyrelsen var formand Gabriel Tafdrup Notkin og bestyrelsesmedlemmerne Marie Zølner, Hanxia Wang, Anne-Lise Gudmundsrud og Frederik Vilhelm Cappeln til stede.

I alt deltog 14 ud af 17 ejerlejligheder med et fordelingstal på i alt 77,84 ud af 100.

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 iht. vedtægterne var indkaldt med rettidigt varsel, men blev afholdt for sent. Da dette skyldes forsamlingsforbuddet, sås der gennem fingrene hermed og generalforsamlingen blev konstateret beslutningsdygtig. Til referent valgtes administrator Stine Riis Simonsen.

Ad dagsordenens punkt 2:

Formand Gabriel Tafdrup Notkin gennemgik den udsendte årsberetning, der er vedlagt referatet.

Martin Clemmesen havde bemærkninger til udgifterne til opsætning af hegn, idet han fandt at ejerforeningen måske burde slippe helt for betaling af ejerforeningens andel af hegnet, eftersom PFA havde misligholdt dele af aftalen.

Misligholdelserne går bl.a. på, at de ikke løbende har holdt bestyrelsen informeret om byggeprocessen og heller ikke har installeret hegn med solidt fundament, hvilket de ellers havde lovet.

Herefter blev årsberetningen, der er vedhæftet referatet, godkendt.

Efterfølgende forelagde Eva Meiling det udsendte årsregnskab for 2019, der viste et underskud på kr. 43.687,-.

Henlæggelsen til kloak på kr. 21.100,- blev drøftet. Henlæggelsen går mange en del år tilbage og blev i sin tid vedtaget da kloakken har forkeret fald. Dette er imidlertid siden hen løst ved at montere en pumpe i kloakken.

Herefter blev årsregnskabet godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3:

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af foreningens vedtægter.

Eva Meiling gennemgik det udsendte materiale med formulering af de §§, der ønskes ændret/tilføjet, og man behandlede §§ enkeltvis:

Ad §4 stk. 2, §7 stk. 4 og §13 stk. 1: Der var ingen bemærkninger hertil og ændringerne blev enstemmigt vedtaget.

Ad §21: I 4. afsnit indsættes "punkterede termoruder" fra afsnit 5, der slettes. Ordlyden bliver således "...Undtaget herfra er punkterede termoruder, sædvanlig vedligeholdelse af lukkemekanisme...". Ændringerne i §21 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad §25: Det blev drøftet hvorvidt bestyrelsen skal kunne fastsætte regler om brugerbetaling eller om dette skulle være en generalforsamlingsbeslutning. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at brugerbetaling kun vil blive aktuelt hvis vand- og elforbruget stiger markant. Kun 2 stemte imod forslaget, og ændringen af §25 blev således vedtaget, idet 12 ud af de 14 fremmødte stemte for.

Ad §26 stk. 4: Det blev drøftet hvorvidt bestyrelsen skal kunne fastsætte regler om opsætning af vandmålere i de enkelte ejerlejligheder eller om dette skulle være en generalforsamlingsbeslutning. 3 stemte imod forslaget, og det blev dermed ikke vedtaget. §26 stk. 4 forbliver uændret.

Ad §35 og §36: Begge blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen havde desuden stillet forslag om vedtagelse af en opdateret husorden, der var udsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsen afventer p.t. at kommunen kommer med nogle ændrede retningslinjer vedrørende håndtering af affald og parkering. Så snart disse kendes, formuleres disse 2 afsnit endeligt.

Den nye husorden blev herefter enstemmigt vedtaget med bestyrelsens bemyndigelse til at rette bestemmelserne om affaldshåndtering og parkering. Det endelige eksemplar af den nye husorden udsendes så snart den foreligger.

Ad dagsordenens punkt 4:

Eva Meiling gennemgik budgettet for 2020 udvisende et underskud på kr. 86.460,-. Bestyrelsen indstiller at underskud dækkes af foreningens formue. Bestyrelsen havde i budgettet lagt op til en stigning i fællesudgifterne på 2%.

Martin Clemmesens holdning var, at fællesudgifterne burde sættes mere op end den budgetterede stigning på 2%, idet ejerforeningen risikerer at bruge hele egenkapitalen hvis man år efter år anvender af ejerforeningens formue til dækning af budgetteret underskud. Martin Clemmesen opfordrede til at den kommende bestyrelse overvejer en større stigning i fællesudgifterne end 2% til næste år.

Budgettet blev herefter godkendt. 2 stemte imod og resten stemte for.

Ad dagsordenens punkt 5:

Formand Gabriel Tafdrup Notkin var på valg og ønskede ikke genvalg.

Hanxia Wang stillede op til formandsposten og blev valgt.

Ad dagsordenens punkt 6 og 7:

Bestyrelsesmedlem Anne-Lise Gudmundsrud var på valg og blev genvalgt. Marie Zølner og Frederik Vilhelm Cappeln genopstillede ikke. Kasper Christensen stillede op til bestyrelsen og blev valgt.

Som suppleant blev Signe Amalie Friis Frederiksen valgt.

Ad dagsordenens punkt 8:

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

Martin Clemmesen opstiller fortsat regnskab for foreningen.

Ad dagsordenens punkt 9:

Virum Torv Advokater blev genvalgt som administrator.

Ad dagsordenens punkt 10:

Der blev spurgt ind til den igangværende forureningsundersøgelse. Cowi har lavet 4-5 boringer på grunden og har ligeledes foretaget nogle undersøgelser i kælderen. Resultatet af undersøgelsen skal foreligge 1 år fra anmodning om undersøgelse er indgivet af ejerforeningen, dvs. om et halvt års tid.

You See/TDC skyder et højhastighedskabel ind, og det bliver muligt at få fibernet/internet med høj hastighed.

Der blev opfordret til at så mange som muligt tilmelder sig de fælles arbejdsdage, så det ikke altid er de samme, der sørger for at vedligeholde ejerforeningen. Forbedres deltagerantallet ikke vil bestyrelsen rekvirere en gartner til vedligeholdelse af fællesarealerne.

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

Virum, d. 9. juli 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eva Meiling', written in a cursive style.

Dirigent og referent
Eva Meiling

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

Hillerød 2020

Årets gang i foreningen

Der vil ske en udskiftning i bestyrelsen siden de sidste 2 år, idet Gabriel afgår som formand for ejerforeningen. Den øvrige bestyrelse har det seneste år bestået af Marie, Anne-Lise, Hanxia og Frederik, hvoraf sidstnævnte nu har valgt at trække sig fra bestyrelsen inden perioden er afsluttet. Der er indflyttet følgende nye beboere siden sidste generalforsamling:

Velkommen til nye naboer

Bestyrelsen har igennem de seneste år arbejdet på at få reetableret hegn/hæk i skel til nabomatriklerne. Denne opgave har ikke været uden massive udfordringer, idet det har vist sig svært at få kontakt med bygherrer og ansvarlige personer i de tilstødende områder.

Jesper Skak (nr. 17E-L) har aldrig svaret på vores henvendelser. Hans Trebbien har vi tidligere haft kontakt til og afholdt et møde i skellet hvor vi talte om mulighederne. Han ville sende et konkret tilbud som han i forvejen var ved at få udarbejdet, men er aldrig vendt tilbage med dette.

Bestyrelsen fik indhentet et tilbud fra en gartner om et simpelt fletheegn. Tilbuddet blev sendt til Hans Trebbien, da denne aldrig vendte tilbage, fik John Pontoppidan opsat et trådhegn der stadig står.

Det er nu lykkedes at få et stakit opført i forlængelse af det allerede eksisterende grønne nede ved siden af bygning 13B ind mod lejlighederne der er ejet af PFA. Endvidere er der ved de sidste 9-10 meter op mod Nordre Jernbanevej opført bølgehæk. PFA har misvedligeholdt deres del af aftalen om oprettelse og overdragelse af de nyligt opførte hegn, og er først for nyligt vendt tilbage med krav om betaling fra Ejerforeningen. Bestyrelsen har dog forsøgt at afsætte penge til hegnet i det nye budget for 2020, ligesom vi forsøger at holde øvrige udgifter nede på et minimum.

Et andet af bestyrelsens fokusområder har været at planlægge og arrangere endnu en fælles havedag for 2020. Vi havde rekordmange deltagere til havedagen 2018, men har desværre set færre deltage aktivt igennem den senere tid. Traditionen tro byder dagen på morgenmad inden arbejdet og en fælles frokost bagefter (forhåbentligt udendørs igen såfremt vejret og COVID-19 tillader det). Tilslutning til græsslåningsordningen er arrangeret igennem Facebook gruppen og i år er vi fem der slår græsset på skift.

Det har været svært at finde egnede folk til snerydning igennem de seneste år. Hvilket har gjort, at der tit har været sne omkring indkørslen og indgangene til de tre opgange. Ligeledes har adskillige dage med både is og sne besværliggjort færdsel omkring bygningerne. Nu lader det imidlertid til at bestyrelsen har fået en aftale i hus med Snevagten, så de kommer ud næste gang, der falder sne. Foruden sne og is har efteråret og i særdeleshed vinteren budt på meget regn. Endda i så store mængder, at det er løbet vand ind på 1. sal i lejligheder i både 13A og 13C. Nu burde problemet forhåbentlig være ved at blive løst. Der har været set på bygningen udefra af en håndværker, og denne har iværksat, at der er blevet skiftet skotrender og lign. i begge bygninger, hvorved utætheder burde være blevet repareret. Der er blevet skiftet velux vinduer i 13C ud mod gaden. Vi håber i al fald, at det ikke fremover skal regne ind.

Som noget nyt skal vi fremover sortere vores affald. Dertil har vi alle fået ”grøntspande” til de enkelte lejligheder med dertilhørende poser til madaffald-genbrugsplastikposer. Dette er sket som led i at kunne få omsat affald bedre hos kommunen, men også for at vi alle bliver bedre til at undgå unødigt afbrænding af affald og i højere grad kan genanvende det affald, der kan genanvendes. Det kræver dog, at hver enkelt lejlighed følger anvisningerne fra kommunen og sørger for at placere affaldet i de korrekte affaldscontainere. Glas skal fortsat afleveres i kuber fx ved Irma. Farligt affald skal fortsat afleveres på genbrugsstationen. Brugte batterier kan vi nu aflevere i en boks i kælderen som vi kan få tømt efter behov. Marie står for at bestille tømning af batterispand samt bestilling af poser til madaffald.

Endelig vil vi i bestyrelsen gerne gøre reklame for vores interne gruppe for foreningen på Facebook benævnt ”Nordre Jernbanevej 13A-C” der løbende føjer nye medlemmer til sig i takt med, at nye beboere flytter ind. Beboerne kan naturligvis selv vælge, om de ønsker medlemskab i Facebook-gruppen eller ej, men det er en stor hjælp for bestyrelsen hvis vi kunne nøjes med at informere på denne platform. I gruppen vil bestyrelsen løbende informere om, hvad der sker i foreningen og beboerne kan stille spørgsmål eller gøre opmærksom på problemer. Næsten alle ejerne er medlemmer og de kan læse og skrive indlæg i gruppen. Alle opfordres til at tilmelde sig gruppen. Det er Hanxia, der administrerer Facebook-gruppen.

Vi har i bestyrelsen arbejdet ihærdigt igennem de sidste 2 år med at få løst flg. Opgaver ift:

- Tagrengerensning – *udført i 2019 og herefter 1 gang årligt*
- Udskiftning af dørlåse – *udført*
- Evt. dørtелефoner – *muligheder undersøgt*
- Fibernet (internetadgang) – *igangsat*
- Vandbesparende løsninger – *muligheder undersøgt*
- Opsætning af vandmålere – *muligheder undersøgt*
- Betalingsanlæg i vaskekælderen – *muligheder undersøgt*
- Fornyelse af vedtægterne – *igangsat*
- Opdatering af husorden – *udført*
- Reparation og opsætning af udendørs lamper - *udført*

Det er derfor vigtigt at nævne at alle disse indkomne forslag fra os selv såvel som beboerne alt sammen er tidskrævende og sjældent forbundet med simple, overskuelige løsninger som let kan igangsættes. Derfor går meget af tiden ved bestyrelsesmøderne og i dagligdagen med at holde styr på både nye og gamle forslag samt mange timers arbejde med at indhente og opfølge tilbud hos diverse håndværkere mm. Da både Gabriel og Marie stopper i bestyrelsen savner Hanxia og Anne-Lise nye ansigter at samarbejde med. **Alle opfordres til at melde sig på banen.**