

Ordinær generalforsamling 23/4-23

67 haver fremmødt

1) Valg af dirigent

Peter Kruse Blinkenberg (have 163) blev valgt som dirigent. Han konstaterede, at der var varslet i tide, og at generalforsamlingen var lovlig indkaldt

Der blev efter ønske fra bestyrelsen byttet rundt på punkt 4 og 5, således at Budget-punktet kom lige efter punkt med Årsregnskab, og dette blev godkendt

2) Beretning v/formand, Torben

Først en tak til bestyrelsen, og til dem, der tager en ekstra tørn

- * Bankoudvalg kom op at stå igen sidste år – har været meget succesrigt
- * Billardklubben er også vokset lidt, og der er fortsat plads til nye
- * Kloak har fyldt meget i det forgangne år. Samarbejdet med MOE og Gottlieb er falmet lidt, der er ikke den store interesse for os mere, desværre
- * Der er kommet ny belysning flere steder i Fælleshuset, dørtrin er fjernet (gør det nemmere ift. rollator og rullebord til service), et par af de nederste skabe er blevet ændret til skuffer i stedet for hylder
- * Parkering v/købmand: Der må igen kun parkeres max. 15 min
- * Beboelse om vinteren er fortsat forbudt
- * Spørg altid, inden I begynder på projekter
- * Godkendelse af tegninger foregår på kontoret om søndagen. Vær obs på regler om højder. Hvis et gammelt skur rives ned – og var forkert placeret ift. skel – må det ikke placeres på samme sted!
- * Hegn mellem haver skal være levende iflg. deklaration. Der må ikke stå træhegn i skel og ud mod vej
 - * Afmærkning på asfalt forventes påbegyndt i uge 17 (pile, "15 km", højttænder mm)
- * Der er solgt 6 huse, og 2 er overtaget af familien
- * Porten har kørt fint i vinters. Ingen indbrud, så vidt vides ... den har været åbnet over 8000 gange
- * Opsætning af overvågningsudstyr er forbudt
- * Der kommer en prisstigning ift. brug af bad, vaskemaskine og tumbler
- * Kloak-godkendelser og tegninger skal afleveres af dig – og ikke Gottlieb eller andre entreprenører
- * Der er stadig 5-6 haver, som endnu ikke har fået klaret kloaktilslutning. Vi er forpligtet til at overdrage lister til Kredsen, som skal give videre til Gladsaxe Kommune
- * Vil du sælge, så tag fat i os allerede nu – så du kan sætte til salg i september ... der kan være ventetid
- * 7/5 åbner kontoret, og fællesarbejde begynder, så hold dig orienteret
- * 1/5 mødes vi ved flagstangen
- * 21/5 er der opskrivning (vi har pt. 64 på venteliste)
- * 18/6 kommer der 2 containere til storskrald (minus beton, gasflasker)
- * Eventuel nedlæggelse af toiletbygning(er)? Det vil tage nogle år, før vi evt. kan lukke en af bygningerne, da nogle har fået kloakeret – men ikke ønsket toilet og bad i huset. En idé kunne være at sætte rengøring af bygningerne ind som fællesarbejde
- * Flaghejsning – frivillige søges. Kan være i stedet for fællesarbejde

Beretningen blev godkendt af generalforsamlingen.

H/F Fælles Eje

3) Årsregnskab v/kasserer, Gitte

Gitte tog udgangspunkt i nogle af punkterne i det udsendte regnskab

Kollektiv forsikring	Næsten alle nye melder sig på denne
Ventelister	Det er svært at låne penge i øjeblikket, derfor ekstra vigtigt, at foreningen er velholdt og økonomisk stabil
Udgifter	Alt er steget!
Pumpe	Der ryger mange mærkelige ting i, så skærene er blevet skiftet. Pas på, at sådan noget som grus ikke ryger i ... Hvis pumpen ryger, er det vanvittig dyrt at få en ny. Derfor kun "urin, afføring og toiletpapir i"
Bygninger	Brugt ca. 80.000 kr. v/fællesareal, bl.a. lagt fliser ved container-område efter krav fra renovationsfirma og udbedret el efter kloakering. Herudover blev asfalt markant dyrere pga. prisstigninger
Tilmelding til BS	Der er nogle haver, som ikke er tilmeldt til BetalingsService, og det giver unødigt ekstra arbejde. Skal være tilmeldt jf. vedtægter
Købmand	Er nu åbnet for denne sæson. Åbningstider uvisse
Fælleslån	Pt. 109 haver på. Renten ændres ofte.

Sp: Hvordan betales vand?

Vand blev aflæst til nytår 22. Til efteråret laves a conto på 500 kr. (opkræves 3. kvartal)

Kommentar: Gitte fortalte, at vi var inviteret af Kredsen til info møde med Spar Nord og tilknyttede en bemærkning om, at Kredsen måske var forlovet med Spar Nord. Dette blev afvist af et kredsbestyrelsesmedlem. Der var mødt meget få op til nævnte møde, og der ville blive afholdt et nyt møde for haveforeningernes bestyrelser. Gitte nævnte, at vi er godt tilfreds med samarbejdet med Arbejdernes Landsbank og at de arbejder på en rentenedsættelse til maj, men at det altid er optimalt med flere udbydere også for den enkelte haveejer.

Kommentar: Der er en skrivefejl i årstal på s. 2 (det er henholdsvis 2022 og 2023)

Sp: Opkørsler til haver i asfalt?

Asfaltmand er holdt op, og vi har svært ved at kontakte Gottlieb, så vi kan desværre ikke formidle det

Sp: 120.000 kr. under udgifter til vand?

Der kommer indtægter fra vand længere nede i regnskabet

Sp: Er der opsat målere ift. Fælleshus, toiletbygninger mm?

Ja, der er opsat individuelle målere

Årsregnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

H/F Fælles Eje, Klausdalsbrovej 273, 2860 Søborg

Mail: HF-FE@outlook.dk

Web: <https://www.hffaelseje.dk/>

H/F Fælles Eje

4) Godkendelse af budget v/kasserer, Gitte

Huslejen er ikke blevet hævet de sidste 4 år. Det er nødvendigt nu pga prisstigninger – og der skal være penge nok til at vedligeholde. Vores kloak har sammenlignet med andre været billigere, men pga kloak-udgifter/asfalt-arbejde, ønsker banken at vi har ”mere på kistebunden”. Helst et årsværk.

Derfor beder bestyrelsen om godkendelse af:

- Stigning på 10% fra 3. kvartal
- En her-og nu engangsbetaling på 1000 kr. pr. have (jeres kloak-udgifter opskrives med beløbet)

Indtægt fra købmand er ikke taget med i budget, da usikkert, om han ville fortsætte i år

Som alternativ for stigning, kunne man f.eks. vælge at droppe storskralds-containere, sommerfest, køre egen rengøring af toiletbygninger

Sp/Kommentar: En haveejer mente, at stigningen var højere end 10 %, eftersom haveforeningen har sparet på f.eks. udgifter til tømning af tanke og egenbetaling af vand.

Gitte/Peter: Det er rigtigt at visse udgifter er sparet med den nye kloak, men der er desværre også kommet nye til: Vedligehold og EL pumper, vandafledningsafgift og vedligehold af port. Så der er plusser og minusser, men når det hele er gjort op, vurderer bestyrelsen, at huslejen skal sættes op med 10 %. Første gang i 3. kvartal 2023. Vi er nødt til at følge bankens anvisninger (lovgivnings-regler). Vi kan risikere, at de ellers sætter renten op for at sikre, at de kan få deres penge hjem og undgår eventuelle tab

Forslag: Betaling af de 1000 kr. pr. have deles op over 2 kvartaler isf på én gang

Gitte: Det kan sagtens lade sig gøre, så det sættes i værk i 3. og 4. kvartal 2023

Sp/Kommentar: Uplejede haver / byggeprojekter?

Bestyrelsen har ingen sanktionsmulighed, men har fokus på kontinuerligt at se på, hvad der kan gøres. Forslagene peger mod tilretning af vedtægter, så der kan gøres mere/andet

Sp: Har vi som forening nogle udgifter, hvis nogle ikke er tilsluttet kloakering?

Gitte: Nej, ingen udgifter, som det ser ud nu

Forslag: At der ”prisreguleres” hvert år – i stedet for større stigninger med års mellemrum

Der var overvejende flertal for forslaget, så fra næste år vil bestyrelsen implementere dette i budgettet

Sp: Vaskekort/Badekort: Kan man selv tanke op fremover?

Nej, der er ikke ”Tank selv”. Så længe købmand er der, købes kort hos ham. Alternativt overtager bestyrelsen salg af kort fra kontoret

Forslag om betaling af 1000 kr.(engangsbeløb) samt 10% stigning af leje i år blev godkendt

Budgettet blev godkendt

H/F Fælles Eje

5) Indkomne forslag

Kommentar fra Torben ift. bestyrelsens forslag:

Det, der er bygget – og det, som der findes en godkendelse på - skal ikke ændres, da der er godkendt og bygget efter daværende regler.

Forslag A ... Ordensreglement vedtægtsændring § 2 (bl.a. om højde på huse)

Sp: Problematik omkring højsiddende vinduer?

Vi går ikke ind i den problematik med dette forslag

Kommentar: Det er ikke en god ide at lave egne regler.

Torben: Vi må ikke hæve max. grænsen ift. højden – men vi må gerne vælge at nedsætte max. højden

Forslag blev vedtaget

Forslag B ... Ordensreglement vedtægtsændring/tilføjelse § 2 (byggetilladelse og færdiggørelse)

Sp: Hvis det ikke overholdes, har vi så nogle sanktioner?

Vi kan i yderste konsekvens opsigse ejer, men vi prøver ad fornuftens vej først og fremmest

Kommentar: Man kan vel ikke smides ud, hvis man betaler husleje?

Jo, det kan man, hvis regler mm ikke overholdes

Sp: Kan man få dispensation?

Vi er imødekommende, hvis der er gyldige årsager til eventuel forsinkelse, men det kræver kontakt til bestyrelsen så hurtigt som muligt

Kommentar: Der kan som min. ryddes op på grunden – det er noget kedeligt for andre at se på

Bestyrelsen støtter op om dette, da det er i alles interesse, at der holdes orden i foreningen, at der ikke skabes alt for gode forhold for rotter mm – og at vi alle kan nyde sæsonen i Fælles Eje.

Forslag blev vedtaget

Forslag C ... Ordensreglement vedtægtsændring § 4 (tilslutning til fælles kloak)

Forslag blev vedtaget

6) Valg af bestyrelsesmedlemmer 2023/2024

Gitte (have 34), Connie (have 105), Henning (have 66), Lasse (have 152) og Peter (have 153) ønskede genvalg. Der var ingen, som meldte sig som modkandidater, så alle 5 blev genvalgt

7) Valg af revisorer for 2023

Jack (have 141) og Poul (have 59) blev genvalgt

8) Valg af suppleanter for 2023

Jette, have 29 og Michael, have 71 stillede op – og blev valgt

H/F Fælles Eje

9) Valg af vurderingsudvalg

Vi har brugt Tornhøjs udvalg de sidste mange år. Det blev godkendt, at vi fortsætter med dem.

10) Valg af festudvalg

Louise vil gerne fortsætte – og blev genvalgt
Sommerfest afholdes 26/8 – og der er sat 25.000 kr. af i budget

11) Kloak – Status på asfaltering mm

Vi havde et hængeparti omkring asfalt v/bump, som ikke var OK. Vi har derfor holdt et beløb tilbage, indtil Gottlieb ville gennemgå arbejdet og godkende. En ekstern rådgiver havde foreslået, at Gottlieb skulle godkende, før tilbageholdt beløb blev udbetalt. Dette er sket.

Kloakudvalget lukker ned efter, at der er lavet markeringer på vejene i næste uge. Når de er lavet, fjernes kegler rundt omkring.

Ved regn, kommer der en ordentlig pøl udenfor Fælleshus. Hele p-pladsen løber af hertil.
Der er lavet en rende/rist, som tager det meste, og vi har fået lavet en faskine.
Vi har fortsat fokus på det

Opfordring: "Husk at tømme posen i drænet under Fælleshuset"
Dette tages med som en opgave under Fællesarbejdet

En ejer foreslog, at Kloakudvalget fik en stor klapsalve for det store arbejde, de har haft undervejs

12) Eventuelt

Vi har 172 mailadresser i alt, og det er tidskrævende at sortere/målrette mailadresser ift forskellige emner, f.eks. mails om kloakattester osv.
Derfor ... hvis du får en mail fra bestyrelsen, som ikke lige "rammer dig"/er relevant for dig, så bær over med os

Især beboere på Nordbakken skal sørge for jævnlig klipning af hæk/tilretning af buske mm.
Renovationsfolkene vil ikke hente affald i bunden, hvis der ikke er klippet ordentligt til!

Husk at overholde regler ift. maskinstøj mm

Har du en kassevogn eller en større personbil, så check, om du bør udvide dit parkeringsareal. Check, om andre kan have problemer med at komme forbi og ud/ind af egen indkørsel

Separat kloakering. Gladsaxe Kommune har regelsæt om dette. Vi skal holde eget regnvand inde på egen matrikel. F.eks. ved hjælp af faskine, regnvandsbede mm. Dræn må ikke ligges mod nabo eller ud mod/på vej

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Referent

Connie Kejser



Dirigent

Peter Kruse Blinkenberg



H/F Fælles Eje, Klausdalsbrovej 273, 2860 Søborg

Mail: HF-FE@outlook.dk

Web: <https://www.hffaelseje.dk/>