

Søborg, 29-10-2011

## **Referat af generalforsamling i Maglehusenes Grundejerforening, afholdt den 26.10 2011 i Søborgmagle Kirke**

Per fra Lauggaards Alle blev valgt til dirigent, Helle Falborg, Mosekrogen 5 til referent.

Det kunne konstateres, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og formanden kunne afgive sin beretning.

### **Formandens beretning ved Jesper Jørgensen:**

Det lykkedes ikke at få valgt en ny bestyrelse på den sidste ordinære generalforsamling, derfor blev der indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev vedtaget, at bestyrelsen fremover kan bestå af 3-5 medlemmer. Derefter blev der valgt en bestyrelse på 3, og den har fungeret med et godt samarbejde og med god aktivitet.

**Bestyrelsesmøder:** Der blev afholdt fire bestyrelsesmøder i 2010 og tre i 2011. Der har stort set været de samme punkter på alle møderne:

- 1) **Vores hjemmeside**, [www.maglehusene.dk](http://www.maglehusene.dk). Med professionel hjælp, og med Gert som webmaster, kunne den gå i luften i februar 2011. Foreløbig er der en 2-årig aftale med webhotellet. Jeg synes, det er en flot hjemmeside, der fungerer i forhold til de krav, vi stillede til den. Der er ikke så meget aktivitet, som man måske kunne ønske, men den er okay.
- 2) **Nyhedsbrev**. Der er udkommet tre i 2010 og tre i 2011. Også her er Gert tovholder og redigerer indholdet. Vi har fået god respons for både nyhedsbrev og hjemmeside.
- 3) **Fastelavnsmøder**. Der var næsten 100 tilmeldte til fastelavnsmødet i 2011.
- 4) **Arbejdsdage**. Vi holdt arbejdsdag i april 2010, hvor vi fik beskåret kugleakacierne på Mosekrogen og malet bænke. I marts og april 2011 blev der arbejdet på legepladsen på Mosekrogen. Der skulle også have været en arbejdsdag i september 2011 til at sætte postkasser op, men den blev aflyst, da postkasserne ikke blev leveret til tiden.

Legepladsen ligger jo på den anden grundejerforenings areal, men ligesom vi tidligere har støttet op om pladsen – og eftersom det jo i høj grad er børn fra vores grundejerforening, der leger der – har vi været med til at arbejde på og betale for fornyelsen af legepladsen. Ud over de kræfter, der blev lagt i arbejdsdagene, har der været udgifter til en tømrer, og vi har været med til at betale til legehuset. Vi har ikke forpligtet os i forhold til vedligeholdelse. Der var indvielse den 25. april, og vi kan se, at legepladsen i hvert fald bliver brugt mere end før. Der er nogle problemer med faldunderlaget under gyngerne, som til trods for, at vi blev lovet noget andet, viste sig at blive en stor kattebakke. Gruset er nu fjernet, men der er ikke taget stilling til en ny belægning.

- 5) **Nabostrid/konflikt:** En sag, der har været oppe tidligere på generalforsamlingen. Den tidligere bestyrelse modtog en klage i marts 2009 fra en grundejer over en anden grundejer. Da vi overtog i bestyrelsen besluttede vi at tage kontakt til en advokat for at få afklaret bestyrelsens ansvar og kompetence i sådanne konflikter. Udtalelsen har fået det gjort mere tydeligt, hvad bestyrelsen kan og skal:

Grundejerforeningens opgave er at varetage medlemmernes interesser – herunder efter skøn at formidle klager fra medlemmer. Bestyrelsen bør skrive og meddele et medlem, at der er blevet klaget og henstille til, at der ændres adfærd. Bestyrelsen er ikke et klageorgan. Bestyrelsen skal ikke foretage sig noget, hvis der ikke rettes ind. Bestyrelsen kan og skal ikke iværksætte sanktioner.

Der er siden kommet to nye klager, og på baggrund af advokatudtalelsen har vi sendt klagerne videre og påpeget overfor den, der klaget over, at der bør ændres adfærd i henhold til udtalelsen. Vi giver klageren ret i, at forholdene ikke er rimelige.

- 6) **Tagprojekt:** Gert er primus motor. Projektet tages op i et senere punkt på dagsordenen.

Alt i alt har det været en forholdsvis aktiv periode med godt samarbejde. Men på grund af denne aktivitet – sammenholdt med vores familieførøgelse – stopper jeg i bestyrelsen nu. Gert og Carsten fortsætter gerne som bestyrelsesmedlemmer.

### **Regnskab:**

Der er et underskud på 19.000 for 2011 på grund af alle aktiviteterne. Der er dog stadig penge i kassen.

En del af udgifterne fra 2011 vil dog ikke fremover ligge lige så højt.

F.eks. ventes det at koste cirka 4-5.000 om året at opretholde hjemmesiden.

Mht. legeplads har vi har betalt cirka 60 procent af udgifterne, da vi er mange flere grundejere – og mange flere børnefamilier – end den anden grundejerforening. Udgiften til legeplads er en engangsudgift.

Regnskabet blev godkendt.

### **Beslutningsforslag fra bestyrelsen om tagprojekt:**

Gert fremlagde som tovholder projektet:

Vi har hørt fra flere grundejere, at de har fygesne og knækkede tagsten. Vi har følt, at det var et fælles ansvar for bestyrelsen at se på, om vi kan sikre en ensartethed i stilen, hvis folk begynder at skifte tag. Det må også kunne gøres billigere, hvis vi laver en fælles løsning. Husene er underisolerede, så der er også noget at hente i forhold til CO<sub>2</sub> og energibesparelser, hvis der bliver lavet gode, grundige løsninger ved eventuelle tagudskiftninger.

Derudover er der nogle myndighedskrav, og vi fandt ud af, at det her kan vi ikke gøre rigtigt selv. Vi ved ikke, hvordan man gør det rigtigt. Derfor har vi brug for hjælp, og forslaget går ud på at bruge nogle af de opsparede penge på en første fase, hvor vi får et professionelt firma til at undersøge, hvad der skal til for at lave en god, energibesparende tagudskiftning, der opfylder kravene, og som kan sikre en ensartethed rækkerne igennem.

Vi er godt klar over, at vi er 49 forskellige grundejere, og at vi formentlig ikke alle vil kaste os ud i en tagudskiftning samtidig alle sammen. Jeg har forhørt mig i branchen om, hvem der vil kunne lave en sådan undersøgelse, og jeg har fundet frem til et mellemstort firma, der har erfaring med tagudskiftning på sådanne halvgamle huse som vores.

Jeg tænker, at man formentlig vil skulle løfte taget og isolere udenpå spærene og lave et undertag, der er tæt, for at kunne opnå en fornuftig tykkelse af isoleringen. Der er i øjeblikket nogle tilskudsmuligheder til selve tagarbejdet, som dog formentlig forsvinder og erstattes af nogle nye muligheder til nytår.

Under drøftelsen af forslaget bemærkede en beboer, at deres tag ikke trænger til udskiftning, og at det derfor ikke er relevant for dem at bekoste en udskiftning foreløbig. Det blev gjort klart, at der ikke vil blive tale om et tvungent byggeprojekt, men at bestyrelsens forslag udelukkende omfatter en undersøgelse af forholdene og et forslag til, hvordan en udskiftning kan foretages, hvad det vil koste, evt. hvad det vil betyde i energibesparelse osv. Dette forslag kan grundejerforeningen derefter evt. beslutte at bruge som de retningslinjer, der skal følges i tilfælde af tagskifte, så vi fortsat har et par rækker huse med ensartede tage.

Der var bred enighed om, at det er en god idé at sikre fælles retningslinjer og dermed en ensartethed i husenes udseende.

På et spørgsmål om, hvorvidt der foreligger andre større udgifter i nær fremtid, som det vil blive svært at håndtere, hvis hele kassebeholdningen bruges til en tagundersøgelse, blev der drøftet kloakker. Eftersom Nordvand har overtaget kloakkerne, og der foreligger en stor plan fra Nordvands side om renoveringer over de næste mange år, vil der formentlig ikke ligge større udfordringer for grundejerforeningen der.

Beboere, der har fået installeret eller projekteret diverse individuelle løsninger mod vand i kælderen, opfordres i den forbindelse til at dele deres viden og løsninger med andre på hjemmesiden.

Beløbet i bestyrelsens forslag blev derefter diskuteret, da det ville tømme kassen helt. Det blev også drøftet, om det var nok at have indhentet et tilbud. Det blev foreslået at søge en lidt mindre dyr løsning på 50.000 + moms.

Forslagene kom herefter til afstemning.

Først bestyrelsens forslag om at bruge op til 65.000 + moms på en tagundersøgelse. Fire stemte for.

Herefter det alternative forslag på at bruge op til 50.000 + moms. 12 stemte for.

1 stemte imod.

Det blev dermed besluttet, at bestyrelsen kan fortsætte arbejdet med at få et firma til at udføre en tagundersøgelse for op til 50.000 kroner + moms.

### **Indkomne forslag:**

Ingen

### **Valg til bestyrelsen:**

Gert Dahlin Larsen, Lauggaards Allé 71 og Karsten Lange, Mosekrogen 21 blev genvalgt, og Niels Henrik Nørgaard-Nielsen, Mosekrogen 17 blev valgt som nyt medlem. Niels Henrik Toft-Jensen, Mosekrogen 9 blev valgt som suppleant.

### **Valg af revisor:**

Anette Damborg, Mosevej 41 blev valgt til revisor.

### **Eventuelt:**

Der blev sagt tak til bestyrelsen for at videresende klager i forbindelse med nabotvist og henstille til, at der blev ændret adfærd.

Det blev med baggrund i sagen drøftet, om det ville være hensigtsmæssigt at få en slags ”husordensreglement” i foreningen, som f.eks. omfatter hvor meget, og hvornår man må larme inde i husene. Vi deler jo vægge, som desværre kan lede en hel del lyd ind til naboen – især, hvis man sætter f.eks. højttalere op på væggene.

Det blev derfor besluttet, at bestyrelsen vil rette henvendelse til Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Gladsaxe for at høre, om den har erfaring med den slags husordener – f.eks. omfattende regler for opsætning af højttalere og andre lydkilder på væggene mellem husene.