

Onsdag den 25. Marts 2009 blev der afholdt ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen DANAPARKEN

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent

2. Valg af referent

3. Formandens beretning

4. Årsregnskab ved kasserer Michael Wilhardt

5. Indkomne forslag i henhold til vedtægternes § 3, stk. 5.

6. Valg af formand

Heidi M.B.Andersen modtager ikke genvalg som formand

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Verner Hansen modtager genvalg som bestyrelsesmedlem

Sara Kjærgaard modtager genvalg som bestyrelsesmedlem

Valg af suppleant

8. Valg af kasserer

Michael Wilhardt modtager genvalg som kasserer

9. Valg af revisorer

Elin Juel-Hansen modtager genvalg som revisor

Birthe Jacobsen modtager genvalg som revisor

10. Eventuelt

Ad 1 - Valg af dirigent:

Som dirigent blev valgt Carsten Hansen

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Ad 2 - Valg af referent:

Som referent blev valgt Lis Jakobsen

Ad 3 - Formandens beretning:

Formanden berettede, at bestyrelsen i det forløbne år har stået overfor flere store udfordringer, som man har forsøgt at løse på bedst mulig vis - ikke mindst i kraft af det gode samarbejde i bestyrelsen.

Firmaet RS Danmark, der har stået for vores viceværtsservice, blev primo marts måned 2009 begæret konkurs. Ejerforeningen Danaparken havde en kontrakt med RS Danmark, der ville udløbe den 31. Juli 2009. Arne Bülow, der er en kendt person ude i Danaparken, har opstartet eget firma RS Danmark Region Midt. Bestyrelsen har lavet kontrakt med firmaet gældende for perioden 1. Marts 2009 til 31. Juli 2009. Indholdet af kontrakten er lig indholdet af kontrakten med RS Danmark. Ved kontraktens udløb skal der, som oprindeligt, udfærdiges en ny kontrakt med nuværende eller et andet firma.

Kvaliteten af viceværtsservicen har været lidt svingende i det forløbne år, men det er bestyrelsens opfattelse, at kvaliteten af opgaveløsningen er bedret.

Bestyrelsen har, som vedtaget på sidste års generalforsamling, købt en strygerulle til vaskerummet i blokken 31-33-35.

Som vedtaget sidste år, har bestyrelsen set på de træer, der står omkring blokken 26-28-30. Bestyrelsen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at fælde træerne, men besluttede at beskære træerne, hvilket blev udført af RS Danmark.

Sidste år var der problemer med overfyldte cykelkældre i Danaparken, hvor af en del cykler så forlødte ud. Med baggrund i drøftelserne under sidste års generalforsamling, blev der taget kontakt til politiet for at høre, hvilke muligheder bestyrelsen havde for at få ryddet op i cyklerne. Efter henvendelsen blev der hængt opslag op i gangene i over 2 måneder, ligesom der blev påsat manilamærker på de omtalte cykler. Hvis manilamærket ikke blev fjernet inden den angivne frist, ville cyklen høre under ejerforeningens ejendomsret, og dermed kunne fjernes af bestyrelsen. Desværre erfarede bestyrelsen, at flere beboere fik deres cykel fjernet inden fristens udløb. Meget beklageligt, og bestyrelsen anmodede disse personer om at anmelde det som tyveri, da det ikke var bestyrelsen, der havde fjernet dem.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling arbejdet på at få nogle kælderrum gjort klar til udlejning. Dette har vist sig at være mere omstændigt end først antaget, men der arbejdes fortsat på sagen.

Krav fra dødsbo, der blev nævnt i årsberetningen ved sidste generalforsamling, er modtaget, og ejerforeningen fik dækket hele kravet.

Bestyrelsen har angivet krav i.h.t. pantstiftende vedtægter til Holst, advokater vedr. Danasvej 27, st. lejl. 4, hvorpå der er indgivet auktionsbegæring.

I en sag med RS Danmark, hvor der har været en del uoverensstemmelser med forskellige ekstra fakturaer, har bestyrelsen været nødsaget til at rette henvendelse til advokatfirmaet Ladegaard, Rasmussen & Partnere. Modtagne ekstra fakturaer indeholdt bl.a. ekstra regning på dræningsopgaven ved blokken 25-27-29 og regning på spartling og reparation af vægge ved skader i kælderen under samme blok. Med sidstnævnte faktura havde der været nogle uoverensstemmelse om, hvordan opgaven skulle løses og afregnes. I samråd med advokaten blev det besluttet, at bestyrelsen ville kræve en kreditnota på den ekstra regning i.f.b. med dræningsarbejdet, da der var givet et skriftligt tilbud på opgaven, ligesom advokaten rådede bestyrelsen til at betale faktura for arbejdet i kælderen, hvor der ikke forelå en fast aftale.

Ifølge lovgivningen er der krav om, at der inden 31. December 2009 ved etageejendomme som minimum skal være et samlet postkasseanlæg pr. opgang i stuehøjde. Bestyrelsen har haft kontakt til tre forskellige firmaer, der har afgivet tilbud på opgaven. Vil blive stillet som forslag på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har udarbejdet et budgetforslag, hvor der er gjort nogle tanker, for en plan på vedligeholdelse i Ejerforeningen Danaparken. Budgetforslaget vil blive stillet som forslag på generalforsamlingen.

En beboer i nr. 29 har haft indbrud i sin lejlighed og en anden beboer i sit kælderrum under nr. 31-33-35. Det er ellers ikke bestyrelsens indtryk, at beboerne er plaget af indbrud, men alle opfordres til at holde øje med unormale hændelser.

I forbindelse med dræning omkring blokken 25-27-29 er nogle muffe gået i stykker. RS Danmark har repareret uden yderligere opkrævning.

Der er problemer med tagrenden ved 26-28-30, hvor der blev konstateret huller i et stykke af tagrenden. Denne er nu blevet udskiftet.

Bestyrelsen er også i år blevet kontaktet af en beboer – denne gang nr. 29, 2. lejl.3 - hvor der ved istandsættelse af lejligheden også blev konstateret fugt på gavlvæggen. Bestyrelsen har bestilt en omfugning af muren, når vejret tillader det. Skaden er anmeldt til forsikringen, men er blevet afslået.

Sidste sommer fik en beboer sin bil ødelagt, da ejerforeningens pap- og papircontainer, der står ved nr. 25, under et voldsomt stormvejr rev sig løs. Skaden blev anmeldt og dækket af vort forsikringselskab.

Ejeren af Danasvej 35, st.th. fik i december knust sit læglas på altanen p.g.a. kraftig vind. Skaden blev anmeldt til forsikringen, men er blevet afvist.

Bestyrelsen vil opfordre samtlige ejere af lejligheder i Danaparken om at udlevere ordensreglerne til deres lejere.

Bestyrelsen vil gerne understrege, at det er vigtigt at bestyrelsen bliver informeret ved salg af lejligheder, eller ved indflytning af nye beboere.

Bestyrelsen opfordrer alle til at overholde reglerne om, at det kun er husholdningsaffald, der smides i affaldsskakterne. Det er et privilegium, at vi stadig har dem, og vi kan ikke byde vores viceværtsservice, at reglerne ikke overholdes. Papir- og papcontaineren er kun til papir og pap. Andet affald afleveres på Horsens Kommunes genbrugsplads, og som privatperson kan du bruge denne frit. Det er beboernes eget ansvar at komme af med deres affald og ikke ejerforeningens.

Herefter var der mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

En beboer ville vide om bestyrelsen indhenter tilbud fra andre firmaer, der udfører viceværtsservice, ligesom en anden beboer mente, at beslutningen om valg af et andet selskab skulle afgøres ved en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen svarede, at der vil blive indhentet andre tilbud, og at det er bestyrelsen, der afgør hvilket selskab, man vil gøre brug af.

En beboer oplyste, at sidste gang et stykke fastmonteret glas på en altan gik i stykker, blev det dækket af forsikringen.

Der blev spurgt hvorfor sokkelen ved 25-27-29 stadig står ubehandlet, hvortil bestyrelsen kunne oplyse, at det er bevidst, da den skal tørre en vis tid p.g.a. den megen fugt.

En beboer efterlyste, at man fældede nogle træer, da de mange nedfaldne kastanier havde givet buler i hans bil. Bestyrelsen oplyste, at man havde valgt at beskære flere træer i området i stedet for at fælde dem, hvortil en anden beboer mente, at træerne ikke var blevet beskåret korrekt, og at man burde betale en professionel gartner til at udføre arbejdet i stedet for RS Danmark.

Flere beboere tilkendegav, at man var tilfreds med, at bestyrelsen havde valgt at fortsætte med RS Danmark Region Midt, v/Arne Bülow indtil udløb den 31.7.2009, selvom der samtidig var flere, der gav udtryk for deres utilfredshed over Arne, da han ofte har svært ved at overholde aftaler.

Flere nævnte den omdelte "reklame" fra et rengøringssselskab, der ønskede at overtage viceværtfunktionen i Danaparken, og kunne oplyse, at personerne bag dette selskab var tidligere ansatte hos RS Danmark

En beboer havde problemer med at det drypper fra tagrenden ned på sålbænken, hvortil bestyrelsen bemærkede, at de formentlig trænger til at bliver rensset efter rengøring af tagene.

En beboer ønskede opsætning af flere udendørslamper, og mente, at der p.g.a. finanskrisen kunne indhentes fordelagtige tilbud hos firmaerne. Forslaget blev ikke drøftet yderligere, da flere mente, at det alligevel ville blive for dyrt.

Formandens beretning blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

Ad 4 - årsregnskab v/kasserer Michael Wilhardt.

Regnskabet blev gennemgået af kasserer Michael Wilhardt, der kunne konstatere, at regnskabet i 2008 var mere positivt, da driftsudgifterne havde været kr. 300.000,- mindre end i 2007. Derudover også en højere renteindtægt p.g.a. højere rente og større indestående.

Varme- og vandregnskab kører uden problemer.

Flere beboere glemmer at tage højde for stigning, når der indbetales fællesudgifter.

Herefter blev årsregnskabet sat til afstemning og godkendt af samtlige fremmødte stemmer.

Ad 5 - indkomne forslag i.h.t. vedtægternes §3, stk. 5.

Der var indkommet forslag fra:

1) Berit Rasmussen, Danasvej 27, 1. 2.:

Indlæg til afstemning om dørtelefoner i Danaparken

2) Bestyrelsen:

A) forslag om en generel stigning af fællesudgifterne på 4% pr. år

B) uændrede indbetalinger til kloakkontoen

C) forslag om valg af postkasse i.h.t de omdelte datablade

D) tilføjelse i husordensreglementet:” Opsætning af parabolantenne er ikke tilladt”

Pkt. 1

Berit Rasmussen fremlagde og underbyggede sit forslag om montering af dørtelefon.

En beboer ønskede at vide, hvordan betaling skal foregå, og hvad med indgangsdørene, der vil skulle udskiftes? En anden beboer mente, at forslaget om dørtelefon burde tages op igen, når der på et tidspunkt skal ske en udskiftning af døre og vinduer i indgangspartiet. Endnu en anden beboer mente, at den indhentede pris fra firmaet Henning Lund lå i den dyre ende og at andre vil kunne gøre det til en mere favorabel pris.

Forslaget blev forkastet

Pkt. 2

a) Bestyrelsen begrundede forslaget med, at der fremover vil komme en del renoveringer og ikke kun reparationer på ejendommene.

b) Da man påbegyndte opsparingen til kloak, der er pålagt af kommunen, var det indhentede tilbud på kr. 1,92 mill. Vi skal derfor forvente at udgiften vil være steget væsentlig, når arbejdet på et tidspunkt bliver en realitet.

En beboer spurgte, om bestyrelsen havde en prioritering af renoveringsarbejderne, hvortil formanden svarede, at det var der ikke taget stilling til. En anden beboer ville vide, om der er sat årstal på renovering af kloaken, hvortil Carsten fra bestyrelsen kunne oplyse, at datoen heller ikke p.t. er kendt af Horsens Kommune.

Der var en del spørgsmål og meninger om de to forslag inden forslagene blev sendt til afstemning.

4% stigning hver år de næste 5 år:

15 for

3 imod

Forslaget blev vedtaget

Fortsat opsparing til kloak:

16 for

2 imod

Forslaget blev vedtaget

c) Bestyrelsen anbefaler, at beboerne vælger tilbud nr. 1 ved anskaffelse af postkasser.

En ejer - Grethe Guldahl - havde medbragt en postkasse fra Låsesmeden I Horsens, hvor en postkasse kan anskaffes kr. 300,- billigere end bestyrelsens forslag. Tilbuddet omfatter samtidig gratis omkodning og montering. Ved nærmere besigtigelse viste det sig desværre, at postkassen var for dyb i forhold til den aftalte placering i opgangen. Det blev aftalt, at Grethe Guldahl skulle undersøge, om postkassen findes i den korrekte størrelse.

Hvis det lykkes, blev det besluttet at anvende dette tilbud - i modsat fald bliver det bestyrelsens forslag om tilbud nr. 1.

Ved afstemning om betaling, stemte 13 for, at dette sker i ét hug.

d) Bestyrelsen havde modtaget en ansøgning fra en beboer, der ønskede at få tilladelse til opsætte en parabolantenne på ejendommen. Da det både skæmmer ejendommens udseende og vil ødelægge murværket, vil bestyrelsen henstille til, at der er flertal for en tilføjelse i husordensreglementet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Ad 6 - Valg af formand

Ingen ønskede at stille op til formandsposten, hvorefter Sara - i forbindelse med genvalg til bestyrelsen - blev opfordret til at blive formand.

Ny formand blev således Sara Kjærgaard.

Ad 7 - Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant

Forslag: Andreas Jakobsen, Danasvej 26, 1.tv. - 7 stemmer

Berit Rasmussen, Danasvej 27, 1. 2 - 9 stemmer

Ingolf Geipel, Danasvej 31, st.th. - 2 stemmer

Der blev afgivet én ugyldig stemme

Nyt medlem af bestyrelsen: Berit Rasmussen

Suppleant – Andreas Jakobsen

Ad 8 - Valg af kasserer

Michael Wilhardt blev enstemmigt genvalgt som kasserer.

Ad 9 - Valg af revisorer

Elin Juel-Hansen og Birthe Agerbo Jacobsen blev genvalgt som revisorer

Ad. 10 - Eventuelt

Snakken fortsatte omkring affaldsskakterne og rengøringsfirmaer, den dårlige asfalt i området, navneskilte på dørene, ligesom en beboer kunne oplyse, at han havde problemer med sin faldstamme på badeværelset, der var revnet. Bestyrelsen kunne oplyse, at ejerforeningen skal betale for udbedring af skaden, og bad beboeren om at få et firma til at udføre arbejdet. En anden beboer havde haft det samme problem de sidste 3 år, hvor RS Danmark flere gange havde lovet at udbedre skaden. Beboeren blev ligeledes bedt om at tage kontakt til et firma.

Ingolf Geipel udtrykte utilfredshed overfor bestyrelsen, da han ofte følte, at henvendelser til bestyrelsen bliver betragtet som brokkerier. Han efterlyste ligeledes, at bestyrelsen skulle

være bedre til at rydde op i gamle opslag i opgangene, men også generelt være bedre til at informere beboerne - evt. ved omdeling af meddelelser.

Bestyrelsen mente, at det også burde være i beboernes interesse selv at rydde op i gamle og forældede opslag, og at det blot var naturligt at tage sedlerne ned, hvis de ikke længere var relevante.

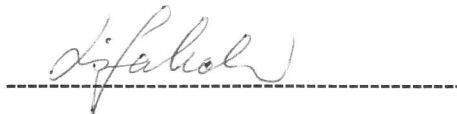
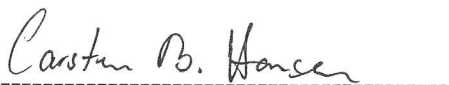
Kassereren efterlyste en procedure omkring ejerskifte, da der ofte går flere måneder inden han får besked. Det blev besluttet, at der lægges et skema på ejerforeningens hjemmeside til brug ved ejerskifte.

Til slut orienterede Carsten fra bestyrelsen om Profiber, der har udsendt salgsmateriale til beboerne i Danaparken. Normalt sker dette ikke til ejendomme med flere lejligheder, men Profiber har villet forsøge at veje stemningen blandt beboerne.

Herefter blev generalforsamlingen ophævet af dirigenten.

som dirigent

som referent



Carsten Hansen

Lis Jakobsen