

EF Kong Haralds Park

Forretningsorden for EF Kong Haralds Park

oprettet 15.09.2020

Rev. nr. 1 pr. 20.01.2021

INDHOLDSFORTEGNELSE		Side
1.	Vedtægtsmæssigt udgangspunkt	1
2.	Medlemmer/beboere	1
3.	Bestyrelsens opgaver	2
4.	Bestyrelsesmøder	2
5.	Tavshedspligt	2
6.	Bestyrelsens arbejde imellem bestyrelsesmøderne	2
7.	Forslag fremsat på generalforsamlinger	2
8.	Bestyrelsens behandling af særlige emner	2
9.	Dokumenthåndtering	2
10.	Beboerinformation og beboerhenvendelser	2
 <u>BILAG:</u>		
Nr. A1	Forslag: Fremsat på generalforsamlinger fra 2015 og frem	3
Nr. B1	Særlige emner: Behandlet på bestyrelsesmøder fra 2015 og frem	5

1) Vedtægtsmæssigt udgangspunkt:

- Denne forretningsorden er fremlagt på foreningens ordinære generalforsamling, som grundet Covid-19 først blev afholdt 15.09.2020.

Den er desuden fastsat i medfør af ejerforeningens vedtægter § 10 afsnit 10.3 hvor ordlyden er:

" Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv".

- Formålet er, at gøre medlemmer/beboere opmærksomme på det fælles ansvar, der påhviler hver enkelt, men som af praktiske grunde udøves af bestyrelsen.

2) Medlemmer/beboere

- Medlemmer kan på generalforsamlingen fremsætte forslag til forbedringer eller ændringer af de fælles anliggender, når blot forslaget er bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

- Forslaget skal være udformet på en sådan måde, at det egner sig til afstemning. Dette vil ofte betyde, at forslaget skal være grundigt belyst af forslagsstilleren både teknisk og økonomisk.

EF Kong Haralds Park

3) Bestyrelsens opgaver

- Bestyrelsens opgaver er beskrevet i vedtægterne § 12.

Da foreningen har tilknyttet en administrator, som varetager en del af opgaverne, kan der til bestyrelsens opgaver fremhæves følgende:

- at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender.
- at sørge for behørig information til ejerforeningens medlemmer – (Hjemmeside).
- at indhente tilbud på vedligeholdelsesopgaver fra relevante leverandører.
- at indhente tilbud på løsning af viceværts – og ejendomsserviceopgaver.
- at tilse opgaverne efter aftalte vilkår.

4) Bestyrelsesmøder

- Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning foreligger, eller når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det (§ 13.1).

5) Tavshedspligt

- Bestyrelsens medlemmer har tavshedspligt vedr. kendskab til ejernes personlige forhold, særligt hvis dette er opnået som led i bestyrelsesarbejdet.

6) Bestyrelsens arbejde imellem bestyrelsesmøderne

- Det tilstræbes at effektivisere bestyrelsesarbejdet ved at der holdes færre møder, men at der aftales konkrete opgaveansvarlige for opgavernes udførelse mellem bestyrelsesmøderne.
- De ansvarlige for opgaven har pligt til at løbende at orientere/konsultere den øvrige bestyrelse ved e-mail. Hvis et spørgsmål i den forbindelse dukker op, kan et bestyrelsesmedlem/suppleant forlange, at det sættes på dagsorden på et bestyrelsesmøde i stedet for at blive behandlet på e – mail.

7) Forslag fremsat på generalforsamlinger

- Forslag, der har været medtaget på generalforsamlinger siden 2015 gemmes som bilag A1 til denne forretningsorden (gælder både vedtagne og afviste forslag).

8) Bestyrelsens behandling af særlige emner

- Særlige vigtige emner, der er behandlet på bestyrelsesmøde siden 2015 gemmes som bilag B1 til denne forretningsorden.
- Bestyrelsen vurderer i fællesskab hvilke emner, der skal medtages under bilag B1.
- Det skal understreges, at bilag B1 ikke indeholder et udtømmende referat fra alle bestyrelsesmøder.

9) Dokumenthåndtering

- Dokumenter skal lægges ind og opbevares på bestyrelsens fælles elektroniske arkiv, når et sådant arkiv er etableret (Det forventes, at DEAS snart kan tilbyde dette).

10) Beboerinformation og beboerhenvendelser

- Bestyrelsen besvarer henvendelser fra ejerne i egen forening. Henvendelserne til bestyrelsen stiles pr. mail via foreningens hjemmeside. Disse skal besvares inden 14 dage, medmindre spørgsmålet skal vendes på et bestyrelsesmøde. I sådanne tilfælde orienteres ejeren herom.

EF Kong Haralds Park

BILAG:

Nr. A1

Forslag: Fremsat på generalforsamlinger fra 2015 og frem

Indholdsfortegnelse for bilag Nr. A1

Bilag nr.	GF år	Emne	side
1)	2015	Husorden pr. 2015	3
2)	2016	Bestyrelseshonorar, oprettelse	3
3)	2016	Belysning på terrasser i stueplan	3
4)	2018	Eftersyn af installationer i teknikrummene	4
5)	2020	Husorden pr. 2020	4
6)	2020	Bestyrelseshonorar, ændring af satser	4

Uddrag af referat fra ordinær generalforsamling afholdt 4. maj 2015:

1) Ad. punkt 4a. Forslag om ændring af husordenen.

Forslag til ny husorden var udsendt sammen med indkaldelse.

Bestyrelsen ønskede at fremsætte ændringsforslag, således at punktet "Parabol og antenner" bliver enslydende med vedtægternes § 26, stk. 3. Der var ikke indvendinger imod dette.

Den nye husorden – inklusiv ovennævnte ændring – blev enstemmigt vedtaget.

Uddrag af referat fra ordinær generalforsamling afholdt 18. maj 2016:

2) Ad. punkt 4a. Forslag om bestyrelseshonorar

Forslag til udbetaling af bestyrelseshonorar kr. 1.000,- årligt pr. medlem var udsendt til medlemmerne i overensstemmelse med vedtægterne.

Jørgen Linnet fremlagde forslaget med supplerende kommentar fra Klaus Priess.

Forslaget blev vedtaget.

3) Ad. punkt 4b. Forslag om etablering af belysning på terrasser i stueplan

Forslaget var stillet på vegne af bestyrelsesformand Henning Nørbygaard (REKA) og var udsendt til medlemmerne i overensstemmelse med vedtægterne.

Følgende blev vedtaget:

- Der må opsættes lys på terrasserne i stueplan
- Det er valgfrit og den enkelte ejer afholder selv udgifterne forbundet hermed.
- Bestyrelsen indhenter tilbud fra autoriseret elektriker, som skal stå for opsætningen.
- Den enkelte ejer skal rette henvendelse til bestyrelsen for godkendelse.
- Bestyrelsen godkender hvilken type/model belysning der opsættes.

EF Kong Haralds Park

Uddrag af referat fra ordinær generalforsamling afholdt 16. maj 2018:

4) Ad. punkt 4. Eftersyn af installationer i teknikrummene.

Forslag om eftersyn var udsendt sammen med indkaldelse.

Forslaget blev motiveret af bestyrelsesmedlem Jørgen Linnet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Uddrag af referat fra ordinær generalforsamling afholdt 15. sept. 2020:

5) Ad. punkt 5a. Forslag om ny husorden for Ejerforeningen Kong Haralds Park.

Forslag om ny husorden var udsendt sammen med indkaldelse.

Forslaget blev motiveret af bestyrelsesformand Jørgen Linnet.

Forslaget mødte lidt spørgsmål fra forsamlingen:

Hvordan har man tænkt sig at gribe udfordringer omkring cykelparkering an i forhold til denne husorden? Det oplystes, at man som hidtil i første omgang vil forsøge med en oprydning via "Manillamærke", i håb om, at dette løser udfordringen.

Er der lavet noget om i forhold til husdyr, ikke mindst antal? Der er ikke lavet om på dette punkt. Ejer kan dog være fejlagtigt informeret af ejendomsmægler ifm. handel af bolig. Man enedes omkring, at ejer der er fejlinformeret får en dispensation, der dog alene gælder på disse husdyr (to katte) og ikke generelt til lejligheden. Endvidere undersøger bestyrelsen i samråd med administrationen muligheden for, at man når man holder husdyr forinden søger tilladelse, så der også sikres, at disse er forsikret.

Forsamlingen afstemte. Det konstateredes, at forslag 5A om ny husorden blev enstemmigt vedtaget.

6) Ad. punkt 5b. Forslag om ændring i honorarsatser til den siddende bestyrelse

Forslag om honorarsats var udsendt sammen med indkaldelse.

Forslaget blev motiveret af bestyrelsen, herunder også, at da man endnu ikke ved, hvor mange og hvem der sidder i bestyrelsen, er det vanskeligt at oplyse det præcise samlede honorar.

Forsamlingen afstemte. Det konstateredes, at forslag 5b om nye honorarsatser blev enstemmigt vedtaget.

EF Kong Haralds Park

BILAG:

Nr. B1 Særlige emner: Behandlet på bestyrelsesmøder fra 2015 og frem

Indholdsfortegnelse for bilag Nr. B1

Bilag nr.	Møde nr./ punkt	Emne	side
1)	14/ 11	Udvendig vandhane	5
2)	15/ 9	Nyt Energimærke – accept af tilbud	5
3)	15/ 11	Hjemmeside – domænenavn vedtaget	5
4)	18/ 2.1.3	Bestyrelsesansvar – Dansk Forsikring	6
5)	19/ 4.1.16	Indretning af depotrum (gl. affaldsrum)	6
6)	20/ 6.2.1	Legeplads, ejerskab	6
7)	22/ 5.1.1	Egedal kommune – Lokalplan nr. 44	6
8)	23/ 3.1.8	Administrea – Driftmæssig hjælp til ejerne	7
9)	25/ 3.1.15	Opladestation til EL-biler	7
10)	25/ 5.1.1	Depotrum - Byggesagsbehandling	7
11)	26/ 6	Ejendomsforsikring – Anmeldelse, samt selvrisiko	8
12)	29/ 10	Radiatorer i opgang - Log-in til selvbetjening	8
13)	29/ 11.7	Rækværk ved terrasse i stueetagen	8
14)	36/ 2	Bygningsforsikring - Hvem og hvad er dækket	8

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 14 afholdt 29.06.2015:

1) Ad. punkt 11 - Udvendig vandhane

Det besluttedes, at iværksætte etablering af 1 vandudtag med bimåler – pris ca. 3500 kr. i ”den midterste blok”. formand Henning Nørbygaard har d.d. fået oplyst af Brian fra Administrea, at det kun kan blive koldt vand – har bedt Brian iværksætte og koordinere med Amalie

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 15 afholdt 28.09.2015:

2) Ad. punkt 9 - Energimærke

Bestyrelsen har nu indhentet 3 tilbud på energimærke:

Firmaet Holmsgaard - kr. 23.423.

Firmaet JDM kr. 25.625.-

Firmaet Lars Nørregaard kr. 17.000.-

Alle tilbud er inkl. moms.

Bestyrelsen vil hermed acceptere tilbud fra firmaet Lars Nørregaard

3) Ad. punkt 11 - Hjemmeside – domænenavn vedtaget

Bestyrelsen har besluttet sig for domænenavnet:

ef-kongharaldspark.dk

Jørgen arbejder videre med denne sag. Økonomi: ca. 3500.- og 99.- md. samt 45,- for domæne.

EF Kong Haralds Park

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 18 afholdt 28.06.2016:

4) Ad. punkt 2.1.3 - Bestyrelsesansvar

(Gentagelse fra møde nr. 17) Henning følger op. Har efterfølgende fremsendt kopi af foreningens forsikringer, der er opdelt i tre dele – Ansvar, Netbank og Ejendom.

(Tekst fra møde nr. 18) Jørgen har efterlyst information om, hvilket ansvar det enkelte bestyrelsesmedlem har

(læs selv mere på - <http://www.ejerportal.dk/guides/bestyrelsens-ansvar/>).

Iht. KHP-forsikring tegnet 01.01.2014 (hos Dansk Forsikring) er dækningen på kr. 500.000,- pr. år for bestyrelsesansvar med en selvrisiko på kr. 5.391,- af enhver tingskade.

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 19 afholdt 20.09.2016:

5) Ad. punkt 4.1.5 - Indretning af depotrum (gl. affaldsrum)

(Gentagelse fra møde nr. 18) Foreningen har planer om at bekoste opsætning af reoler i samtlige 11 depotrum. Der opsættes navneskilte på hylderne, samt en liste over de effekter, der gerne må befinde sig i rummet. Arbejdet forventes udført af BMT i løbet af september. (Tekst fra møde nr. 19) Amalie og BMT foretager advisering af beboerne. Efterfølgende er arbejdet gået i gang. BMT har indkøbt 30 stk. reoler hos JA Byggeland og har her opnået en god rabat. I skrivende stund mangler opgang 3A, 3B og 3C at få opsat reoler.

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 20 afholdt 23.11.2016:

6) Ad. punkt 6.2.1 - Legeplads, ejerskab

(Gentagelse fra møde nr. 19) Erik og Jørgen er tovholdere omkring bestyrelsens fremtidige planer for legepladsen. Nuværende Total-service-aftale udløber pr. 31. august 2017.

(Tekst fra møde nr. 20) Firmaet INDU, som i øjeblikket ejer legepladsen ønsker en hurtigt afgørelse om de fremtidige planer. I bestyrelsen er der enighed om, at opsige aftalen med INDU. Henning ordner papirarbejdet med INDU, samt forhandler en overtagelsespris. Udvalget har den 18.11.2016 haft møde med firmaet HENKA A/S om fremtidigt tilsyn og vedligeholdelse af legepladsen. Pristilbud fra HENKA er under udarbejdelse.

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 22 afholdt 25.04.2017:

7) Ad. punkt 5.1.1 - Egedal kommune – lokalplan nr. 44

Den 08.12.2016 skrev Egedal til samtlige ejere i KHP, at man ønskede at fremlægge planforslag i offentlig høring om den ubebyggede matrikel vest for KHP. Et borgermøde var berammet til den 19. januar 2016 på Egedal Rådhus. Jørgen deltog i mødet og efterfølgende indsendte vi som en enig bestyrelse et høringssvar, hvori vi gjorde indsigelser over for højden af nabobebyggelsen tæt op ad KHP. Desuden havde vi forslag til udformning af et nærtliggende regnvandsbassin. I februar 2017 kunne man læse, at kommunen havde revideret lokalplan nr. 44 og taget vores indsigelser til efterretning, idet boliger med tre etager nu kun må opføres længst væk fra os og at regnvandsbassinet skal udformes med skrå kanter.

EF Kong Haralds Park

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 23 afholdt 17.05.2017:

8) Ad. punkt 3.1.8 - Administrea – Driftmæssig hjælp til ejerne

(Gentagelse fra møde nr. 22) Henning oplyser, at Administrea har tilbudt en ordning, hvorefter ejerne kan ringe og få vejledning om håndværkerhjælp, samt orientering om hvad der er egenbetaling og hvad, der evt. må betragtes som en fællesudgift. Ordningen koster ca. kr. 8.000,- pr. år. Bestyrelsen er enige om, at tage imod tilbuddet. (Tekst fra møde nr. 23) Henning fremviste kontrakt fra Administrea og efterfølgende er denne rundsendt til bestyrelsen den 18.05.2017 i underskrevet stand.

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 25 afholdt 17.01.2018:

9) Ad. punkt 3.1.15 - Opladestation til EL-biler

Bestyrelsen har modtaget en mail fra Richard fra 3M, 1. tv. den 27.11.2017. Emnet om opladestation til EL-biler blev debatteret. Bestyrelsen er bevidst om, at der er tre forskellige hovedsystemer, samt mange forskellige stiktyper, man skal forholde sig til. Der var samtidig enighed om, at EF KHP ikke vil anvende tid og økonomi på emnet på nuværende tidspunkt. Henning sørger for, at Richard får besked om vor beslutning, og bliver underrettet om, at han på ingen måde må benytte stikkontakter i egen lejlighed eller fællesrum til opladning af en evt. el-bil, idet opladning af el-biler kræver særlige elinstallationer.

10) Ad. punkt 5.1.1 Byggesagsbehandling af depotrum (skralderum).

Jørgen redegjorde kort for møde med kommunens byggesagsafdeling, samt for den indsendte ansøgning pr. 11.01.2018 – Se uddrag herunder:

Det kan oplyses, at rummene nu anvendes som depotrum for alle beboerne, idet der er opstillet smalle reoler i den ene side af rummet, medens den anden side giver plads til barnevogne og klapvogne.

Med baggrund i denne ændrede anvendelse anmodes derfor om en udtalelse fra jeres side om, hvilke krav det nugældende bygningsreglement anviser, set i forhold til efterfølgende 3 punkter EF Kong Haralds Park påtænker at foretage.

- 1) Der anmodes om tilladelse til at udskifte den oprindelige tunge ståldør, som antages at være en BS60 dør, til en trædør med isolering som en normal yerdør med glat overflade. I den forbindelse antages det, at man fra jeres side vil stille krav om, at åbningen til den tilhørende nedfaldsskakt lukkes i loftet. Årsagen til ønsket om udskiftning af dørene er, at ståldørene ruste, samt at de er vanskelige og dyre at vedligeholde, da dørene ikke kan løftes af hængslerne.
- 2) Der anmodes om tilladelse til at slukke for/ helt at nedlægge det tilhørende udsugningsanlæg. Årsagen er, at der ikke længere er behov for et luftskifte på min. 15 L/sek fra depotrum (kap. 8.7 stk. 5.2.).
- 3) Der anmodes om tilladelse til, at nedfaldsskakte kan fjernes i de ejerlejligheder, der måtte ønske dette. I den forbindelse antages det, at man fra jeres side vil stille krav om, at åbninger til den resterende nedfaldsskakt lukkes i etagedækket både for oven og for neden.

Efter flere rykkere modtog bestyrelsen endelig godkendelse i form af svar den 10.09.2018. Se særskilt brev fra Egedal kommune.

EF Kong Haralds Park

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 26 afholdt 21.03.2018:

11) Ad. punkt 6. Ejendomsforsikring – Anmeldelse, samt selvrisko.

Bestyrelsen skal ved alle henvendelser fra ejere eller lejere henvise til Administrea. Administrea underretter bestyrelsen, hver gang der anmeldes en ny forsikrings sag. Selvriskoen betragtes altid som en fællesudgift for foreningen, på samme måde som den årlig indbetaling af forsikringspræmien også er et fællesanliggende.

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 29 afholdt 28.03.2019:

12) Ad. punkt 10. Radiatorer i opgange – Log-in til selvbetjening

Jørgen har været til et møde med direktøren for Smørum Kraftvarme. Mødet drejede sig primært om en evt. kommende afgift på dårlig afkøling af fjernvarmevandet.

Jørgen benyttede lejligheden til at anmode om et log-in til foreningens 11 stk. radiatorer, der sidder i opgangene. Direktør Jan Møller var imødekommende på dette punkt, men af hensyn til den nye dataregisterlov er det nødvendigt med en fuldmagt fra bestyrelsen. Fuldmagten blev underskrevet af Henning og Amalie. Log-in er modtaget.

13) Ad. punkt 11.7. Rækværk ved terrasse i stueetagen

Bestyrelsen har forkortet teksten til følgende:

Spørgsmål til hele bestyrelsen fra Home i Ballerup.

"Kan bestyrelsen give tilladelse til, at der må opsættes et rækværk omkring terrasse i stueplan" ?

Henning sendte en mail til alle, idet han mente, at spørgsmålet har været behandlet tidligere, men ikke selv kunne finde et entydigt svar. Klaus, der har været ejer i bebyggelsen tilbage fra 2008 kunne oplyse, at en bestyrelse allerede har besluttet følgende:

"Glasfacader matteret som resten af terrasser/facader og i samme design. Ikke noget med gennemsigtigt eller farvet glas.
Det skal være ens design hele vejen rundt".

Den nuværende bestyrelsen sendte herefter i fuld enighed ovennævnte svar til Home i Ballerup.

Uddrag af referat fra bestyrelsesmøde nr. 36 afholdt 05.11.2020:

14) Ad. punkt 2. Bygningsskadeforsikring - Hvem og hvad er dækket

Bestyrelsen har forkortet teksten til følgende:

Topdanmark definere alle rør i teknikrummet som synlige rør. Skader på synlige rør er som udgangspunkt ikke dækket af forsikringen, da ejerne har pligt til at vedligeholde og holde opsyn med synlige rør.

Skader på skjulte rør dækkes derimod og skjulte rør defineres som rør, hvor der skal bruges værktøj for at kunne se dem.

Spørgsmålet om selvriskoen blev også debatteret på dette møde og den nye bestyrelse er enige om, at selvriskoen på ca. kr. 6.000 betales af foreningen, medens rørskaden på det synlige rør betales af ejeren.
