

EJERFORENINGEN HØJENGRAN, GENERALFORSAMLING 2023, 22.APRIL 2023

BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsens beretning bærer i år præg af at der midt i perioden er sket et skifte i bestyrelsens sammensætning. I forbindelse med salg af 2 lejligheder i perioden, så blev der i første omgang afholdt ekstraordinær generalforsamling i efteråret, hvor den hidtidige ejer af lejlighed 39 og flerårige formand Frank Reeckmann fratrådte, og undertegnede blev valgt til ny formand. Desuden er der i forbindelse med salget af lejlighed 26 også fratrådt et bestyrelsesmedlem, Michael Mikkelsen, men også en suppleant, Kim Strange, lejlighed 37, som efterfølgende er blevet erstattet af Mette Meldgaard, lejlighed 25.

Jeg vil tale om :

- siden sidst, altså områder som har været diskuteret på såvel den ordinære og ekstraordinære generalforsamling i 2022
- konkrete fokusområder for bestyrelsen i året der er gået
- seneste omkring statusændring på ejendommen – fra hotelejerlejlighed til sommerhus status
- nye tiltag
- og sluttelig se lidt fremad

Bestyrelsen holder typisk 3-4 ordinære bestyrelsesmøder i løbet af året, og det har også være tilfældet i år. Oftest anvendes Teams til de almindelige og drifts betonede møder, men efter den ekstraordinære generalforsamling valgte vi at mødes fysisk – og her var Gugge så venlig at lægge hus og forplejning til – så vi lige i den nye sammensætning kunne være sammen og sætte en fælles dagsorden. Ikke at der som sådan er sket noget revolutionerende – tværtimod – vi er jo grundlæggende begunstiget af en positiv og konstruktiv fælles tilgang til Højengran, og den daglige drift heraf.

Jeg remser lige op hvad bestyrelsen fik med sig fra de to generalforsamlinger – som fokusområder og til videre drøftelse :

GF 22:

Der blev endvidere tilkendegivet fra GF, at Bestyrelsen skal gentænke/genoverveje, eller alternativt opstarte en ny drøftelse blandt alle ejere omkring den fremtidige tilgang til varmepumper. Lars Lisby gennemgik og forklarede hvad bestyrelsen havde drøftet, og at vi grundet krav om ændring af lokalplan, samt enighed med Timeshare om emnet, har valgt ikke at forfølge emnet yderligere pt.

Forslag om opsætning af en flagstang. – kort drøftet, positivt – kræver drøftelse med TimeShare, og praktik

Ønske om tidlig udmelding af dato for GF af hensyn til ejernes planlægning. – efterlevet, og det blev vedtaget at GF fremover ligger fast i næstsidste weekend i April, næste år : 20.april 2024.

Overvejelse om ”genoplivning” af ordensregler for Højengran. – ikke bearbejdet endnu, men følger

ExOrd GF 22:

Udvidelse af fliseområde ved cykel-/affaldsskur mellem bygning øst/syd – er drøftet, og vedtaget - følger

Helt konkret så er bestyrelsens arbejde typisk fokuseret omkring især 2 hovedområder :

- Vedligeholdelse og reparationer på Højengran, jf. vores vedligeholdelsesplan – v/Lars Lisby
- Administrativ drift – v/Gugge Smedegaard

Ud over de opgaver som ligger indenfor disse to hovedområder, så vil det være de enkeltstående spørgsmål og fokusområder som følger fra ejernes input, typisk fra generalforsamlingerne, og så de emner som ligger imellem og er fælles anliggender med Timeshare, hvor der i Fællesforenings regi afholdes møder efter behov - - typisk formandsmøder. De fælles emner vil oftest omhandle fællesarealer, vejforhold, parkering, osv hvor vi historisk er lykkedes godt med at finde fælles fodslaw på de store linier, ligesom vi har stor glæde af samarbejdet med Finn på kontoret i Timeshare, fx omkring nøgleordning.

Jeg synes det er værd at nævne det store privilegium at have Lars Lisby i foreningen/bestyrelsen. At have ekspertise omkring vedligeholdelsesplaner, økonomi/budgettering heraf, og ikke mindst eksekveringen og kvaliteten heraf, helt tæt på er utroligt værdifuldt. Det betyder også at vi har gode og sunde bygninger, og at vi alle kan glæde os over at et byggeri som grundlæggende er fra 80'erne, konstant ser pænt og ordentligt ud. Det er godt for området, for os som lejere, og for de lejere vi måtte have i lejlighederne. Tak for det Lars – så er det op til vi andre at sørge for at det der ligger indenfor ”klimaskærmen” også fortsat er pænt og fremstår tiltalende og ordentligt til enhver tid.

Status på ændring af status fra hotelejerlejlighed til sommerhus...

Dette arbejde som tager sit afsæt i en enstemmig generalforsamlingsbeslutning som ligger flere år tilbage, må helt afgjort være den største enkeltstående opgave som foreningen har bundet an med i dens levetid. Der har været 2 i løbet af de seneste knap 20 år – den første fra start, da ejer og bygherre på Højengran gik konkurs, og vi i den første bestyrelse kæmpede i et par år med kuratorer mv for at fastholde de oprindelige aftaler og forhold som lå til grund for de flestes køb af lejligheder. Og senest altså ændringen af status for Højengran, fra hotelejerlejligheds-status til sommerhusstatus. Der er ingen tvivl om at den tidligere/nuværende bestyrelses hovedfokus ud over drift har været netop dette. Et langt sejt træk, som nu ser ud til at være så langt i det politiske system at vi om få uger også er igennem den høringsperiode som blev vedtaget efter vores fremlagte forslag til ny lokalplan. I har alle set seneste kommunikation fra såvel det offentlige, som min mail med forklaring omkring ejendomsskat mv. Lige nu kan vi kun vente, og det er vores opfattelse i bestyrelsen at vi er helt tæt på nu, og snart kan krone anstrengelserne med en glædelig meddelelse til alle ejere at ændringen af status er vedtaget og gået igennem.

I den forbindelse er der også en person i bestyrelsen som ganske særligt har trukket et kæmpe læs, og på vore alles vegne har lagt en uvurderlig indsats i arbejdet med statusændringen. Igen vil jeg gerne fremhæve og takke Lars Lisby. Du har på alle måder gjort langt mere end hvad kan forventes i et frivilligt bestyrelses arbejde, og vi kan ganske enkelt ikke sige dig tak nok. Reelt burde du nok have været aflønnet for en del af det du har gjort, og som en konsekvens heraf har vi i bestyrelsen drøftet og vedtaget, at vi fremover udgiftsdækker fair og rimeligt når du eller andre i bestyrelsen udfører opgaver som netop ligger ud over det forventelige, ydelser/services som vi ellers vil være nødt til at købe eksternt og til helt andre priser. Det vil jeg således med vedtagelsen af beretningen bede GF om i dag at sanktionere, så vi også kan være bekendt fortsat at bede om, og trække på den interne ekspertise.

Ellers kan vi kun sige, at den løbende tilretning og reparation af vejbelægning og bump ser ud til at virke godt og efter hensigten, så det vil vi fortsætte med.

Nye tiltag :

I forlængelse af at vi glæder os over at vi i en periode har fået en del nye ejere i foreningen, så er vi også blevet bevidste om vigtigheden af at byde positivt velkommen til nye – og få givet en god og enkel introduktion til ”basics” som ejer i Højengran. Arbejdet med et velkommen/intro-skriv påtog Mette Meldgaard sig, og det er kommet et rigtig godt resultat ud af, som vi gerne vil præsentere for GF i dag.....

Efter præsentation vil der med input fra deltagerne blive lavet en opdateret version som udsendes til alle ejere inden længe.

Fremadrettet :

El-lade standere på parkeringspladser – fælles med Timeshare – kort status. Vi skal helt sikkert have opført ladestandere på et tidspkt. Indtil videre afventer vi fortsat, så vi forhåbentlig såvel i etablering og drift rammer bedst mulige omkostningsniveau.

Affalds-sortering – er startet mange steder i Skagen, og kommer nu også til Højengran. Jeg er i løbende dialog med Frederikshavn Kommune herom, og så snart – og det er snart – det bliver konkret, så vil vi orientere ejerne om konsekvenserne heraf. Under alle omstændigheder ved vi at det nu bliver dyrere...

Hjemmeside. I efteråret søgte vi en ny ”webmaster” til vores hjemmeside i ejerforeningen. Anne-Mette Strange, lejlighed 37 meldte sig, og det er vi super glade for. Det er ikke Anne-Mettes skyld der endnu ikke er sket det helt store på den front. Vi har haft lidt udfordringer med at få overført ”ejerskabet” af den nuværende tekniske løsning, men det ser ud som om vi får styr på det nu, og så kan Anne-Mette komme i gang med arbejdet inden længe. Indtil da fungerer den eksisterende løsning uændret.

Det var alt vi fra bestyrelsens side havde valgt at bringe i denne omgang – nu vil jeg så åbne for spørgsmål og kommentarer...

Tak

Kenneth Mølgaard-Pedersen, Fmd