

REFERAT FRA

Grundejerforeningens 58. ordinære generalforsamling

Tirsdag, den 14. marts 2023 kl. 19:00 – på Kokkedal Skole Vest

Formand, Carsten Møller (CM) bød velkommen til generalforsamlingen.

Der var fremmødt 12 personer, fordelt på 9 parceller, udover bestyrelsen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Carsten Torp-Lind (CTL). Der var ingen andre forslag.

CTL modtog valg og konstaterede med henvisning til Grundejerforeningens vedtægter, at indkaldelsen var udsendt i tide, og at dagsordenen var i henhold til foreningens vedtægter.

Generalforsamlingen var dermed lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Ingen bemærkninger hertil.

2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.

CM præsenterede bestyrelsesmedlemmerne og fremlagde derefter bestyrelsens beretning.

CM oplyste, at grundejerforeningen gerne modtager forslag til forbedringer via mail eller hjemmesiden.

Beretningen blev taget til efterretning og godkendt.

Beretningen er tilgængelig på Grundejerforeningens hjemmeside.

Beretningen gav anledning til følgende spørgsmål og kommentarer:

Erika Vosgerau (EV), Enebærhaven 303, bemærkede den manglende vedligeholdelse af offentlige stier mv.

Grundejerne opfordres til at tage billeder og sende dem via en telefon app "Giv et tip" til NSPV (Nordsjællands Park og Vej). Vedligehold af stier er ikke et anliggende for grundejerforeningen.

Svend Erik Andersen (SEA), Egehaven 108 oplyste, at beplantningen af de japanske kirsebærtræer på Østre Fællesanlæg har reduceret græsplænen med 35%. Det opleves som en stor gene, når der skal spilles rundbold på området. Bestyrelsen anerkender at det frie græsareal er reduceret, men mener fortsat det er muligt at spille bl.a. fodbold og rundbold.

CM og bestyrelsesmedlem, Nicole Schoer (NS) gjorde opmærksom på, at der på sidste års generalforsamling blev givet mandat til bestyrelsen til forskønnelse af østre anlæg med bl.a. beplantning af træerne.

Bo Kruse(BK), Enebærhaven 104 stillede spørgsmål til vildtvoksende træer på nordsiden af Holmegårdsvej (mod sportspladsen), som ikke er blevet beskåret eller fældet.

NS gjorde opmærksom på, at det er Kommunen, der skal vedligeholde området og henviste til at kontakte kommunen (NSPV).

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.

Næstformand, Simon von Spreckelsen (SvS), fremlagde det reviderede regnskab til godkendelse.

SvS oplyste, at bestyrelsen lever op til det mandat, som den får på generalforsamlingerne, og at den arbejder ud fra dette.

Regnskabet blev godkendt.

Regnskabet gav anledning til følgende spørgsmål og kommentarer:

EV vil gerne have uddybet, hvad ordet "forskønnelse" dækker, og vil gerne have det mere specificeret.

SvS redegjorde for beløbene medbeplantning på områderne, frugttræer (lugning omkr.) og japanske kirsebærtræer, og omkring sveller, som er indkøbt og skal omkranse legepladsen på Vestre Fællesanlæg.

SvS bemærkede også, at regnskaber opgives forskelligt af hhv revisorer og banker.

SvS bemærkede sluttelig, at revisorerne har godkendt regnskabet uden kommentarer og med blank påtegning.

4. Forslag fra bestyrelsen, herunder forelæggelse af budget for det kommende år samt fastlæggelse af kontingent:

- Bestyrelsen foreslår kontingent iht. §5 fastsættes til kr. 420,- pr. parcel (+ 25 kr.)
- Bestyrelsen foreslår strafgebyr iht. §5 fastsættes til kr. 100,- pr. rykker (uændret)

SvS gennemgik budgettet og gjorde opmærksom på, at den foreslåede kontingentstigning på 25,- kr. pr. parcel ikke er svarende til inflationen.

Grunden til, at kontingentstigningen ikke er tilsvarende inflationen er, at grundejerforeningen løbende bruger af formuen.

Vedligeholdelse af fællesarealer til kr. 92.000,- er bestyrelsens bedste skøn. Det blev bemærket, at kontrakten med gartner endnu ikke er færdigforhandlet, og at udgiften kan blive højere.

Bestyrelsen har entreret med nyt firma til lovpligtigt årlig gennemgang af legeredskaber på vestre anlæg. Rapport er modtaget kort før afholdelse af generalforsamling – d. 12/3-2023 – hvorfor anvisninger og konklusioner om reparationer ikke direkte er medtaget i budget for 2023.

Det viser sig, at legepladsen er meget slidt, og at den trænger til en gevaldig renovering.

Sluttelig oplyser SvS, at bestyrelsen efterlyser frivillig arbejdskraft til de forskellige aktiviteter.

Budgettet gav anledning til følgende spørgsmål og svar:

Malene Plesner (MP), Enebærhaven 115, savner specifikke oplysninger om, hvad vedligeholdelse og hensættelser skal bruges til – ren vedligeholdelse – forskønnelse til hvilke ting mv.

EV ønsker også mere specifik oplysning om, hvad udgifterne dækker over bl.a. "Vedligeholdelse & forskønnelse af fællesarealer – ekstra" kr. -50.000,00.

Hertil oplyste SvS, at specielt denne post udgør en ekstra "buffer" til enten legeredskaber, fællesarealer eller begge poster.

MP foreslår ændring af ordlyden af hensættelser i budgettet til: "Hensættelse til vedligeholdelse af fællesarealer kr. – 50.000,00"

SEA spurgte om, hvorfor egenkapitalen er så stor.

Hertil svarede SvS, at foreningen bruger af formuen og er ved at mindske denne.

Der er vigtigt, at der er en egenkapital, såfremt foreningen f.eks. skal gøre brug af en advokat.

Det kunne eks. være i forbindelse med, at kommunen ønsker at privatisere af veje.

CTL konstaterede herefter, at budget med den ændrede ordlyd i udgiftsposter, kontingentstigning og strafgebyr betragtes som værende godkendt.

5. Forslag fra medlemmerne:

- Bestyrelsen har ikke modtaget nogle forslag fra medlemmerne

6. Valg af 2 medlemmer og 1 suppleant til bestyrelsen:

- På valg er bestyrelsesmedlemmer (vælges for 2 år):
 - o Michael Pedersen (modtager genvalg)
 - o Allan Reinholdt (modtager genvalg)

Begge blev genvalgt

- På valg er 1 suppleant:
 - o "åben post" (ny skal vælges)

Anders Christensen, Enebærhaven 403 ønskede at opstille som kandidat.

Anders Christensen blev valgt som suppleant til bestyrelsen.

7. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter:

- På valg er revisorer:
 - o Niels Knudsen (modtager genvalg)
 - o Jimmi Larsen (modtager genvalg)

- På valg er revisorsuppleanter:
 - o John Wildner (modtager genvalg)
 - o "åben post" (ny skal vælges)

Alle 3 blev genvalgt. Der var ingen kandidater til "åben post", hvorfor der fortsat er en "åben post" som revisorsuppleant.

8. Eventuelt:

EV: Der er manglende vedligeholdelse på de offentlige stikstier (mellem hovedstierne), hvor fliser ligger skævt, og der vokser græs. Oplyser, at der er snerydningspligt. EV vil gerne hjælpe med at kontakte NSPV med hensyn til at få gjort noget ved stierne.

Nicole Schoer (NS) bestyrelsesmedlem, opfordrede alle til at henvende sig til NSPV ved at tage billeder af manglende vedligeholdelser mv og sende dem til NSPV via telefon app ""Giv et tip".

Otto Hansen (OH), Egehaven 205: Affaldsspand på Øster Fællesanlæg bliver ikke tømt.

NS: Bestyrelsen skal have møde med kommunen angående tømning af affaldsspande og manglende affaldsspand på Vestre Fællesanlæg. Manglende tømning har tidligere været et problem.

Tømning af affaldsspande er en udgift for grundejerforeningen.

SEA: Opfordring til bestyrelsen ved indkaldelse til generalforsamling, at evt. bestyrelsens forslag vedlægges så det konkret fremgår, hvad foreningen vil bruge de budgetterede beløb til.

Opfordrer også til, at grundejerne fjerner rester af nytårskrudt efter nytårsaften, og ikke bare lader det ligge.

Opfordrer endvidere også til, at grundejerne følger parkeringsbestemmelserne og ikke parkerer på vendepladserne.

MP: Hvorfor kan vi ikke få fjernvarme i foreningens område?

NS fremlagde situationen omkring fjernvarme i vores område og redegjorde for det store arbejde, der gøres i den forbindelse.

Bl.a. er der etableret en "Energigruppe" i samarbejde med nabogrundejerforeningerne, som protesterer mod den "Grå Zone", som vi ligger i. Der er desuden et tæt dialog med kommunens energicenter.

Trods massive protester bliver der formentlig først planlagt projektering primo 2029.

SVS supplerer med, at vi har opfordret kommunen til at udsende spørgeskemaer til grundejerne for at få en tilbagemelding om ønsker om tilslutning til fjernvarme.

Morten Richter Hansen (MRH), Enebærhaven 713: Der har været tale om at bygge på området nord i foreningens område ("Den Grønne Kile")

SVS og NS oplyser, at foreningen har været meget aktive med mails og møder med kommunen om dette område.

Det er nu protokolført i kommunalbestyrelsen, at området bliver ansøgt tilbageført til "Den Grønne Kile".

MRH:

Den ny ejendomsvurdering viser, at husværdierne stort set er den samme, men at grundværdien er steget væsentligt. Spurgte om det vil hjælpe noget, hvis bestyrelsen indsender en klage, hvilket der blev svaret nej til.

MRH spurgte til overløbs sø i Birkehaven.

CM redegjorde om forløbet og oplyste, at Fredensborg Forsyning har fået en dispensation til "rydning af §3 natur beskyttet-sø".

CTL konstaterede, at der ikke var yderligere spørgsmål og kommentarer og afsluttede generalforsamlingen.

Formanden ønskede alle en god sommer.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Grundejerforeningen
BRØNSHOLMGÅRD