

Referatet af Generalforsamlingen i Grundejerforeningen Ullerødhave. Afholdt på Kokkedal Skole mandag d. 24. april 2017 kl. 19.00 – 22.00

Referat, Generalforsamling 2017 – Grundejerforeningen Ullerødhave

Inden generalforsamlingen startede gennemgik Morten Riel Sørensen fra Fredensborg Kommune div. løsninger for at dræne et område. Han kom med div. løsningsforslag.

Herefter startede generalforsamlingen med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Resultatopgørelse og Balance med påtegning af revisor
4. Indkomne forslag
 - 4.1. Etablering af petanquebane
 - 4.2. Nyt festtelt til foreningen
 - 4.3. Etablering af regnbed, med besøg af Morten Riel Sørensen fra Fredensborg Kommune – Morten fortalte som den første.
5. Bestyrelsens forslag til budget for det kommende år
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. (Se note nedenfor)
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Deltagere på Generalforsamlingen ('F angiver deltagelse via Fuldmagt):

DROSSELVÆNGET : 311, 314, 101, 315, 205, 204, 211, 110(F), 212, 201, 112, 207(F),

RYPEVÆNGET : 260, 236(F), 235(F), 255, 233, 240, 261, 215, 263, 203, 219, 220(F), 202, 201, 205(F), 226(F), 204, 210, 212, 222, 229, 230, 209, 207, 206, 208, 256, 242, 234(F), 259(F), 250(F), 254(F), 253(F), 227(F), 243, 244, 247, 245, 238, 258, 213, 216

Pkt. 1: Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Torben Strange Jensen, som blev valgt som dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var blevet korrekt varslet og lovligt indkaldt i forhold til vedtægterne og dermed også beslutningsdygtige.

Bjarne Mobeck blev valgt som referent.

Formand Sune Pedersen havde grundet fraflytning trukket sig fra bestyrelsen. Andreas Kofod-Hansen deltager på generalforsamlingen som fungerende formand.

Pkt. 2: Bestyrelsens beretning, oplæst af Paul Hansen

Bemærk: Bestyrelsens beretning er vedhæftet som bilag til referatet.

Spørgsmål til beretningen:

RY 208: Betaler vi for græsslåning af Ullerød Parks græsareal (se punkt 4.3 for specifikt område)?

Svar: Nej.

RY 244: Fortsatte Kiwi forretningsplaner uden salg af jord?

Svar: Ja

RY 247: Kan der gøres indsigelse ift. evt. lokalplan for Kiwi forretning?

Svar: I princippet Ja

RY 263: Beskæring af træer ved Jellerød have. Er der en genplantningsplan?

Svar: Nej, men bestyrelsen tager det med i drøftelserne med Jellerød Have grundejerforeningen.

Derpå blev bestyrelsens beretning godkendt.

Pkt. 3: Resultatopgørelse og Balance med påtegning af revisor

Resultatopgørelse og Balance med revisor påtegning for 2016 blev fremlagt af foreningens kasserer, Andreas Kofod-Hansen.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer fra forsamlingen og regnskab og balance blev Godkendt.

Pkt. 4: Indkomne forslag

Forud for behandling af de indkomne forslag blev det påpeget, at ingen af disse er inkluderet i bestyrelsens forslag til budget for 2017, der behandles som punkt 5, og vedtagelse af forslag vil medføre en ændring af kontingent-satsen for 2017. Hvis alle 3 forslag vedtages, så skal kontingentet for 2017 forhøjes med kr. 1.200, således at det ender på i alt kr. 3.600.

4.1: Etablering af petanque bane

Forslag fremlagt af forslagsstiller, A. Bastian Andersen, RY261

Kommentarer og afklarende spørgsmål:

RY 247: Godt forslag, men hvad med plan for vedligeholdelse? Kan vi eventuelt vente med anskaffelsen til planen forelægger.

RY 255: Hvor stort et areal af den gamle basket bane skal benyttes? Svar: Kun der, hvor banen skal ligge.

RY 208: Godt forslag. Lad være med at være sure.

RY 263: Hvor stor er interessen? Vi bør finde ud af, hvor mange der egentlig er interesserede.

DR 101: Foreslår anden placering, børn vil gerne spille basket på banen

RY 242: Placering på den spanske plads i stedet? Parkering kan dermed undgås.

RY 255: Vedligeholdelse bør indgå i gartner entreprisen.

Efter afklaring af spørgsmål og fremføring af personlige holdninger blev der afholdt afstemning om forslaget.

Afstemning-resultat inkl. fuldmagter.

For: 46

Imod: 48

Resultat: Forslaget IKKE vedtaget.

4.2: Nyt festtelt

Forslag præsenteret af den ene forslagsstiller, Andreas Kofoed-Hansen, RY 233 + RY240

Kommentarer og afklarende spørgsmål:

DR 201: Kan medlemmerne låne det til private arr.? Svar: Ja

DR 101: Godt forslag. Burde koste noget at leje det til private formål.

RY 263: Skal opbevares ordentligt – tørt. Er der tænkt over det? Svar : Opbevaring vil foregå i vores skur. Men Nuværende telte er tørre, når de pakkes ud efter opbevaring efter vinteren, så det vurderes ikke at være noget problem.

Efter afklaring af spørgsmål foretages afstemning.

Først afstemning vedr. Forslag nr 2: Indkøb af Telt med gulv

For: 32

Imod: 47

Resultat: Forslag IKKE vedtaget

Dernæst afstemning vedr. Forslag nr 1: Indkøb af Telt uden gulv.

For: 62

Imod 35

Resultat: Forslag vedtaget

4.3: Etablering af regnbed.

Fremlæggelse af en af forslagsstillerne, Mogens Høg Andersen RY 201

Kommentarer og afklarende spørgsmål:

RY 255: Hvor mange huse er berørt? Svar: Husene RY 201 til RY 208 (8 huse)

DR 311: Tekniske usikkerheder, Er det en partiel grundvandsstigning, så hjælper løsningen ikke. Geoteknisk undersøgelse ikke god nok iflg. Keld.

RY 244: Vi er vel fælles om problemerne. Det går kun én vej, der kommer bare mere vand. Andre risiko områder.

RY 242: Undersøgelsen er ikke fuldstændig. Vi kender ikke den bedste løsning. Retshjælpforsikring?

DR 315: Ikke i orden at medlemmerne i grundejerforeningen ikke er orienteret, men at forhandlingerne udelukkende er foregået mellem forslagsstillerne og Ullerød Park grundejerforening.

RY 255: Ved at der er forbehold fra Ullerød Parks grundejerforening.

RY 219: Forbehold: planter må ikke stikke, ingen giftige planter, ingen myg.

RY 255: Ved at Ullerød Park kan opsige aftalen med 6 måneder.

RY 256: Ved at der generelt er problemer med vand generelt. Vi skal finde en helhedsløsning for hele området. Kommunen skal involveres. Der er Ingen berettigelse i vedtægterne til at anlægge magasin eller regnbed på fremmed mands grund. Kommunen bør udfordres i denne sag så de bliver deltager i problem-løsningen

DR 201: Skal sådan et regnbed ikke indhegnes, så vi forhindrer evt. drukneulykker.

RY 201: Det juridiske grundlag skal være i orden. (Se formål sidste 3 linier). Mener det er ok, ellers må det afprøves ved domtolene.

Ullerød Park kan kræve regnbedet nedlagt, hvis det vi ikke overholder retningslinjer for planter etc.

RY 255: Kommunen vil ikke anbefale den bedste løsning. Gør I noget selv? Sikring af egen bolig. Mener ikke, at foreningens formåls paragraf er overholdt.

DR 312: Det skal understreges at en del af forslaget (ca 2/3 af arealet ligget på vores eget areal. Dermed er det ikke kun anlæg på 3. parts grund og derfor må det vær et anliggende for vores forening

RY 233: Bør afgøres på ekstraordinær generalforsamling.

RY245: Hvad har I gjort for at sikre jeres egne huse?

RY 204: Ullerød Park kan opsige aftalen med 6 måneders varsel

DR312: Ullerød Park aftalen er et arbejdsdokument der ikke er endeligt

Daniel: Diskussionen er løbet af sporet, vi skal stemme om forslaget, hvor generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at arbejde videre med aftalen.

Niels: Er det her overhovedet den rigtige løsning? Ingen tilstrækkelig dokumentation.

RY 201: Gartner anbefaler løsning, Kommunens repræsentant synes også, at der er en god læsning. Indhegning burde ikke være nødvendig,

RU255: Har I overvejet, hvad I kan gøre på egen parcel? RY 201: Ja. Men vi mener, at det er et fælles problem/projekt.

RY 202 Det skal være et stort regnbed, så vandet kan fordampe på en stor overflade.

Har talt med kommunen, som siger at det er grundejerforeningens ansvar. Omfangsdræn meget dyrt.

DR 204: Vandproblemer kan risikere at ramme alle.

RY255: Vil gerne være med til at finde en løsning

RY 238: Vil gerne være med til at løse jeres problem. Er i tvivl om, at løsningen er den rette. Skal ses i større perspektiv. Planlægning.

DR 112: Medlem af det danske haveselskab.

DR 101: Vi skal have professionelle rådgivere med.

Line: Vi kan ikke lovligt finansiere projektet med grundejerforeningens midler.

RY 204: Rolf fylder os med løgn!!!

RY 201: Håber at I støtter op om forslaget. Kan ikke se de juridiske problemer.

Flere kommentarer:

Kan vi risikere erstatningssag?

Afstemning:

For: 39

Imod:58

Resultat: Forslaget er IKKE vedtaget.

Rolf: Kan vi nedsætte et udvalg, som arbejde videre med sagen. Kan vi finde en løsning, som alle kan bruge?

Pkt 5: Bestyrelsens forslag til budget for det kommende år.

Med afstemnings-resultater for de fremsatte forslag blev det konkluderet at det ene forslag, der blev vedtaget ikke vil have nogen effekt på kontingent-satsen for 2017.

Kasserer fremlagde bestyrelsens forslag til budget 2017 justeret med udgift til indkøb af Fest-telt som vedtaget under punkt 4.2.

Kommentarer og spørgsmål til Budget-forslag:

RY244: Skal der afsættes penge til generelle projekter ift. klimasikring?

RY 201: Fremsættelse af beslutningsforslag vedr Forslag om kontingentstigning til kr. 1.350 hvoraf de kr. 150 går til klima sikrings projekter.

Flere i forsamlingen påpeget at det ikke er muligt at vedtage forslag der påvirker kontingentet uden af det har været fremsendt som del af indkaldelse til forsamlingen.

RY 201: Mogens mener, at det er ok ift.. generelle retningslinjer for grundejerforeninger. Mange mener det modsatte.

Bestyrelsen anbefaler at der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor en kontingentforhøjelse sættes til afstemning. Dette tages til efterretning.

Herefter blev Budget for 2017 godkendt af forsamlingen.

Pkt 6: Valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Line Vagnby Allen RY 255,
Marianne Gargas RY 260,
Paul Hansen DR 101,
Andreas Kofod-Hansen RY 233,
Mogens Andersen RY 201,

Suppleanter:

Kjeld Sørensen DR 311,
Niels Harre RY 256

Pkt. 7: Valg af revisor:

Mads Lindegaard DR 208 blev genvalgt som revisor.

Pkt. 8: Eventuelt

RY 201: Anbefaler at referater fra bestyrelsesmøderne lægges på hjemmesiden/facebook.

Dirigenten afslutter hermed Generalforsamlingen med tak til Bestyrelsen for godt arbejde i det forløbne år.

GRUNDEJERFORENINGEN **Ullerødhave**

DROSSELVÆNGET

RYPEVÆNGET

2980 KOKKEDAL

Dato: 13/6-2017

Dirigent: Torben S. Jensen

Bestyrelsens beretning**24. april 2017****Bestyrelsens beretning.**

Den totale indtægt for 2016 andrager 249.600 kr., hvoraf kontingenter er den eneste indtægtskilde.

Vi har for 2016 et underskud på regnskabet på kr. 2.757,38 kr. hvilket er en afvigelse på 6684,66 kr. i forhold til det budgetterede underskud på 9.442,04.

Underskuddet er primært forårsaget af omkostningen til oprydning i "skoven", vores fællesareal vest for Drosselvænget.

Årets regnskab med budgetteret underskud resulterer i en balance med en formue i foreningen pr. 31/12-2016 på kr. 62.586,28.

Foreningens kasserer, Andreas, vil i gennemgang af regnskabet senere på Generalforsamlingen komme med flere detaljer omkring årets regnskab og balance.

Gartner entreprisen

Bestyrelsen har brugt pengene i år på at opgradere de grønne områder som følger:

Gartneren har beskåret og fældet ustabile træer ved legepladser, bortkørsel af affald etc. Omkostninger til gartner beløb sig i 2016 til i alt 170.000,00 kr. og er den største omkostning for foreningen.

Gartner entreprisen indeholder en række primære og faste opgaver og er stort set uændret fra år til år.

Derudover en separat aftale med gartner omkring snerydning og glatføre bekæmpelse på de 2 stier mellem Rype- og Drosselvænget 9.375,00 kr.

Grønne områder

Der findes megen beplantning i både væres eget område samt i naboforeningernes områder. Efter 35 års vækst er mange træer blevet så store, at de giver skyggegener. Vi forsøger i eget område at beskære og justere

beplantningen, så generne ikke er for store for egne beboere samtidig med, at vi forsøger at bibeholde det grønne præg, der er med til at give vores område det karakteristiske helhedsindtryk.

Egeskoven:

På sidste års generalforsamling blev der vedtaget en oprydningsplan for Egeskoven ved viadukten til ca. kr. 30.000. Gartner har nu fuldført arbejdet med at rydde op i de døde og væltede træer samt grenbunker fra tidligere fældninger af træer ligesom udtynding i underskoven. Stormen var hård ved mange af træerne, der udgjorde en sikkerhedsrisiko ved at færdes i skoven. Affaldet blev brugt til flis på stedet og blæst ind i skoven.

Bestyrelsen er meget tilfreds med arbejdet og synes, at resultatet er blevet over al forventning, forhåbentlig til stor glæde for medlemmerne.

Fasanvænget:

har i år fældet de fem Egetræer, som generalforsamlingen i 2016 gav dem lov til. Gartneren har ligeledes plantet de 50 stk. Slåenbuske, som skulle finansieres af Fasanvænget. Deres gartner skal også have stor kredit for hans oprydning efter fældning af træerne. Han har i det hele taget vist stor samarbejdsvilje, så stor ros til ham.

Jellerødhave:

Bestyrelsen har fortsat dialogen med Jellerødhave og har fået deres accept af, at de indvilger i at fælde alle Gran-, Pile- og Poppeltræer - ligesom at tynde ud i underskoven langs stien til Rypevænget. Dog med undtagelse af de høje Birketræer, som de indtil nu ikke ønsker at tynde ud i.

Vandansamling på Jellerødparks fællesareal mod Ullerødhave

Bestyrelsen fik ved sidste generalforsamling til opgave så vidt muligt at klarlægge problemet samt komme med løsningsforslag.

Der er i den forbindelse flere problemstillinger:

Det viser sig, at mindst 2/3 dele af fællesarealet ejes af naboforeningen Ullerødpark, så hvem er egentlig "juridisk ansvarlig" for vandet, vores grundejerforening, Ullerødpark eller de enkelte grundejere? Der har i bestyrelsen været udtrykt flere holdninger omkring det juridiske aspekt, om vores grundejerforening kan drages til ansvar, og medlemmerne kan pålægges at betale for en løsning på en nabogrundejerforenings område.

Bestyrelsen søgte ekstern juridisk assistance, men desværre uden, at der præcist kan placeres et ansvar. Der er tilsyneladende ingen præcedens på området, og reelt vil sagen skulle prøves ved retten, såfremt dette ansvar skal placeres.

Vi har naturligvis været i dialog med naboforeningen, der ikke vurderer, at det er deres ansvar, hvorfor de ikke ønsker at bidrage økonomisk til en løsning.

Bestyrelsen har iværksat en geoteknisk undersøgelse foretaget af "Franck Geoteknik" for at få klarlagt hvilke løsninger, der evt. kan komme på tale.

Konklusionen er, at vandproblemerne, med stor sandsynlighed skyldes et højt grundvandsspejl samt dårlig evne til at absorbere vand i de dybere jordlag. De vurderer, at problemet vil kunne løses med dræn til kommunal regnvandsledning

Kommunen har imidlertid udtrykt, at de ikke er begejstrede for en drænløsning, men i stedet anbefaler "grønne overfladeløsninger". I dette tilfælde vil det betyde anlæggelse af et regnvandsbed med omkringliggende bevoksning, der kan opsuge en del af vandet.

Aktuelt er naboforening Ullerødpark positive overfor sådan en løsning, såfremt de ikke skal bidrage økonomisk til den.

En arbejdsgruppe bestående af en række grundejere vil i aften fremlægge projektet med en endelig udformning og pris.

Kiwi-butik. / køb af noget fællesareal.

KFI som ejer købmandsbygningen ville gerne købe noget jord af vores grundejerforening – så der kunne placeres en KIWI-butik på pladsen foran købmandsforretningen.

Den 6. april havde vi her i lokalet et udmærket møde – hvor grundejerne kunne spørge Klaus Cardel fra KFI ind til projektet og ytre deres holdninger. Selvom grundejerne havde tilkendegivet et flertal ved tilkendegivelser – afstod KFI at fortsætte planerne med at købe grund af os – da de havde håbet på et større flertal.

Om man var for eller imod projektet havde vi håbet på en større andel af tilkendegivelser – idet 35 grundejere – ud af 104 - slet ikke tilkendegav noget som helst.

Fester og sociale arrangementer i 2016

Årets sommerfest var som sædvanlig ret hyggelig. Der var kagekonkurrence, fadøl og den snart legendariske hoppeborg – udformet som en giraf. Vi håber på en gentagelse næste år gerne med en endnu større tilslutning.

Der blev også fejret fastelavn – i carportene ved Drosselvænget. En hyggelig tradition der også holdes fast i.

Bestyrelsens visioner for 2017

Legepladser

Bestyrelsen har i 2017 afsat penge til reovering af legepladsen ved Dr. 315. Gartneren vil foretage en reovering af selve legepladsen, som inkluderer reparation af farlige legeredskaber og en total oprensning af bunden for at fjerne uønsket ukrudt samt pålægning af nye sten. Formålet med reoveringen er at gøre den sikker for børnene at lege på samt, at den fremtræder i pæn stand uden store mængder af højt ukrudt.

Vi anmoder igen i år om, at forældre lægger net på sandkasserne for at forsøge at holdet sandet rent længst muligt samt i øvrigt lægger affald i de til hensigten opstillede beholdere.

Grønne områder

Gartners entreprise for 2017 vil ud over den generelle vedligeholdelse også inkludere bortkørsel af de 3 ældste faldefærdige bænkeborde, som er udskiftet med indkøb af 3 nye af slagsen.

Mosegrise

Bestyrelsen har accepteret tilbud fra gartneren om at bekæmpe dem en gang til den nette sum af 1.875,00 kr.

Jellerødhave

Bestyrelsen arbejder videre på at få Jellerødhave til at tynde ud i de høje Birketræer, som fuldstændig lukker af for solen om sommeren, så de berørte beboere ikke kan nyde solen i deres haver fra om eftermiddagen. Vi håber stadig på at kunne opnå et resultat, som begge foreninger vil kunne leve med.

Kommunen

Der er rettet henvendelse til kommunen med henblik på at få dem til at rydde op efter at have fældet deres træer langs boldbanerne. De har lovet snarest at rense vandrenderne langs hovedstien for at bortlede vand efter store regnfald til kloakerne. De renholder og beplanter ligeledes de små rundkørsler i foråret.

Kommunen har henstillet til os, at medlemmerne ikke selv beskærer de vejtræer, som tilhører kommunen, men i stedet for retter henvendelse til kommunen, såfremt man synes, at de er til gene. I modsat kan man pådrage sig et erstatningsansvar.

Bebyggelsen

Sidst men ikke mindst en appel fra bestyrelsen til alle medlemmer i foreningen. Det påhviler os alle at værne om at vedligeholde bebyggelsens udseende og særpræg.

Bestyrelsen får ofte henvendelse omkring forskellige forhold herom, og vi vil gerne påpege overfor alle medlemmer, at beskrivelser, der findes i vores håndbog, skal overholdes. Håndbogen ligger tilgængelig på vores hjemmeside.

Hvis man har fået udskiftet døre eller vinduer anmoder vi om, at man får dem malet i den godkendte farvekode for træværk i bebyggelsen og i øvrigt vedligeholder det øvrige træværk, så bebyggelsen fremtræder i pæn stand.

Vi bruger mange ressourcer på at vedligeholde de grønne rekreative områder og appellerer derfor til, at medlemmerne bidrager ved f. eks. ikke at bruge den Spanske Plads som parkeringsplads samt ikke at smide brugte juletræer på fællesarealerne.

Fester og sociale arrangementer

Bestyrelsen vil igen i år appellere til, at medlemmerne tager større del i grundejer-foreningens aktiviteter og påtager sig et medansvar for løsningen af opgaverne i foreningen såsom f. eks. melder sig til at deltage i forberedelse og afholdelse af både fastelavns- og sommerfest.

Bestyrelsen kan kun bifalde at der f.eks. nedsættes arbejdsgrupper, sociale initiativer og festudvalg blandt medlemmerne.

Venligst

Bestyrelsen for Ullerødhave