

Referat af Ordinær Generalforsamling i Grundejerforeningen Nordskrænten, Kokkedal afholdt den 22. maj 2024 kl. 19:00 på Kokkedal Skole, lokale J8, Kokkedal

Formanden bød velkommen til de mange fremmødte og på bestyrelsens vegne foreslog vi at Ingelise Tingdal blev valgt som dirigent.

Punkt 1: Valg af dirigent og referent.

Ingelise Tingdal, nr. 32 blev valgt uden modkandidater, og kunne konstatere der var rettidigt indkaldt og at forsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Laila Helmer Petersen, nr. 30 blev valgt som referent.

Til stede var 32 ejere og bestyrelsen havde modtaget 3 fuldmagter. I alt 35 mulige stemmer, hvor afstemning med simpelt flertal afgøres med mindst 18 stemmer.

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

Formanden aflagde denne beretning:

Så er det atter tid til foreningens ordinære generalforsamling hvor beretningen vil være et blik på perioden siden sidste generalforsamling der blev afholdt i maj 2023.

I bestyrelsen har vi siden sidste generalforsamling skruet op for mødefrekvensen med et fast månedligt bestyrelsesmøde og arbejds møder når det har passer ind i de travle kalendere. Skrænt- og Havedagene medvirker til vores område tager sig pænt ud, ligesom de bidrager til det sociale fællesskab som vores forening også skal nyde godt af! Opfordringerne til at overholde vedtægternes bestemmelse om at begrænse skygge eller uhæmmet vækst i haverne, har delvist været efterlevet, men det er naturligvis en løbende indsats der skal sikre dette.

Som altid skal der komme en opfordring til at alle vedligeholder de udendørs arealer på husene. Altså at farveplanen iagttages og at de hvide felter holdes i pæn og rengjort stand.

Vores gartner, Lars Bæk der har Hørsholm Rungsted Haveservice, er vi stadig tilfredse med. Vi fik hjælp til at få beskåret større træer og buske på skrånningen, og der blev også fældet større træer mellem husene og fortov/cykelsti.

Vi har et godt samarbejde med Forsyningen, nu hvor sorteringen kører og frekvensen på tømning har fundet et fornuftigt leje, men vi skal stadig anmode om at alle husker at folde deres papkasser sammen så vi alle kan få plads – det gælder også mindre papkasser, samt at overholde reglerne for hvad der smides ud i de respektive containere.

Vi må overveje at afholde kurser i affaldssortering, da det helt åbenlyst ikke lykkes at skelne mellem pap og plastic.

Forsyningen har gjort os opmærksomme på, at hvis sorteringen ikke sker ifølge de regler der er for hver kategori, kan grundejerforeningen blive pålagt at betale for sortering, da modtagestederne (rundt om i verden!!!) kan afvise et læs affald hvis der er andre ting i end hvad der er tilladt. Der er god markering på alle containere med "ja tak" og Nej tak". Fredensborg Forsyning har en glimrende hjemmeside hvor alle kategorier er oplistet med en "JA TAK" og en "NEJ TAK" med nemt forståelig beskrivelse af hvad man må og ikke må.

Foreningen har ikke en affaldsansvarlig – vi har 54 affaldsansvarlige!!! Det betyder vi hver især skal afhente nye poser til madaffald på genbrugsstationen. Bestyrelsen opfordrer til at medlemmerne indbyrdes aftaler afhentning, da ikke alle har mulighed for at komme til genbrugspladsen. Man kan dog også afhente poser hos Forsyningen på Højvangen 23, Fredensborg.

Vores storskraldafhentning er en fin ordning, men Forsyningen har strammet yderligere op omkring hvad der kan henlægges til bortfjernelse. Vi skal opfordre til at alle overholder disse regler og først udlægger storskrald om onsdagen før den 3. torsdag i hver måned.

Vi arbejder fortsat på at få opsat et fælles "Farligt affald"-skab fremfor vi alle skal have endnu en lille rød spand.

Vores arbejde med Klimasikrings- og Forskønnelsesprojektet har været pågående siden sidst. Samarbejdet med Opland, som forestår arbejdet med projektering og myndighedsgodkendelse, fungerer i det store hele fint, selvom der hele tiden er mange forhold der skal tages i betragtning.

På den ekstraordinære generalforsamling i juni, blev projektet gennemgået en gang til, og låneaftalen med Spar Nord Bank blev besluttet.

Malmos begyndte derefter på alle aktiviteterne og vi har været glade for samarbejdet med dem, hvor det ind imellem har krævet stor velvilje fra alle medlemmer. Det er gået ud over al forventning, hvor selv opgravning og asfaltering af p-plads gik nogenlunde smertefrit!

! Ved sidste generalforsamling omtalte vi et afklarings-arbejde omkring matrikler. Kommunen har meddelt at de vil overtage de to matrikler som Nedkørselsvejen består af, ligesom de vil overtage den del af den store matrikel som udgør hele vejområdet mod vest inkl. vendepladsen og det lille stykke vej mod øst.

Det betyder at den lange parkeringsplads fortsat er Grundejerforeningens matrikel, og dermed en privat p-plads.

Indsigelsen fra nr. 59 og Lågegyde 49 er ved at blive lukket, da den nye placering af havecontaineren nu har overkørsel til Grundejerforeningens del af vejen.

Vi har talt med de nye ejere af de 3 udstykkede grunde, og de er meget positivt stemt for at kunne være en del af vores forening – ikke som direkte medlemmer, men gerne som deltagere i havearbejde og også med at dele udgifter til snerydning og saltning. Vi har et firma til at sikre snerydning og saltning på vores del af området, hvor Fredensborg Kommune har pligt til at rydde deres del af vejnettet.

De "gamle" villa-ejere har selv pligt til at rydde fortovet i deres skel, mens de har takket nej til at være med i vores ordning!

I efteråret fik vi lov af ejeren af nr.3-grunden til at opsætte en rævefælde, da en ræv med skab luskede rundt i området. Vi havde ikke held med at indfange ræven, men de lever alligevel ikke så længe med skab. Vi kan nu konstatere at der lusker en anden ræv rundt, dels på vores skråning mod nord, men også oppe på nr. 3 grunden. Vi mener ikke der skal være ræve i vores område, da de dels kan overfalde de mange katte der lever her, men også kan forurene i haver og vores grønne område, hvor børn kan tage skade af at røre ved ræveafføring.

De sidste mange måneder har været præget af rekordstore mængder af regnvejr. Det har betydet to ting:

1. Det store Klimasikringsprojekt på den østlige parkeringsplads, har bevist sit værd. Forhaverne i nr. 38 og op, er nu ikke længere oversvømmet og det store magasin virker efter hensigten.
2. Den nye rampe bag vendepladsen har desværre været god til at lede muddervand fra nr. 3C-grunden ned til cykelsti/fortov, og desværre i sådanne mængder at forhaverne i nr. 7 til 12 har været oversvømmet.

Efter forespørgsel hos kommunen omkring lovligheden af bare at udlede de store mængder vand fra nr. 3 og ned til os, er vi nu blevet klar over at vi ikke kan stille noget op omkring det! Kommunen siger det ikke er ulovligt – men kan godt se det er uhensigtsmæssigt. En del af problemet bliver måske løst når der er opført et hus og beplantning er sket.

Men indtil da må vi i Grundejerforeningen finde ud af hvad vi kan eller skal gøre for at afhjælpe problemet.

En del af løsningen er nok at få renoveret cykelsti/fortov som under alle omstændigheder trænger til at blive kigget på. Knækkede og skæve fliser og dårlig asfalt.

Det vil nok blive en opgave vi skal i gang med så snart der er luft og økonomi til det.

Vi fik ikke afholdt den traditionsrige fastelavn, da tilslutningen ikke var ret stor. Vi prøver igen i 2025!

Vi er yderst tilfredse med det arbejde Dennis udfører som vores Varmemester. Det betyder faktisk at opgørelserne til de enkelte medlemmer kan sendes ud så snart vi har vedtaget varmeregnskabet under punktet med regnskab og kontingent!

Flemming skal takkes for at være vores fanevagt og varetage at Dannebrog vejer i vores flagstang der kan ses i hele området. I den forbindelse vil vi nævne at hvis der skulle være tale om begravelse eller bisættelse af medlemmer af grundejerforeningen, kan formanden kontaktes for eventuelt at meddele det til alle medlemmerne, og at få flaget sat på halv stang på dagen for begravelse eller bisættelse. Bestyrelsen vil ikke meddele noget uden de efterlades ønske.

Haveholdene har haft det lidt nemmere i perioden pga. projektets indvirkning på omgivelserne og vi ser nu frem til afslutningen på hele projektet – indenfor et par uger fra nu!

Tak til Bestyrelsen for en rigtig god og stabil indsats i vores arbejde, der ud over vores drift, også leverer en særlige indsats i forbindelse med at få fællesprojektet realiseret. Formanden takker for ordet

Punkt 3: Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Kassereren, Allan, gennemgik det udleverede årsregnskab og havde et par kommentarer undervejs:

- Udgift til renovation er steget, da Forsyningen opkræver afgift for visse dele af affaldshåndteringen, mens andre dele opkræves direkte til hvert medlem.

Herefter blev årsregnskabet inkl. varmeregnskabet godkendt.

Punkt 4: Forslag fra bestyrelsen, herunder fastlæggelse af kontingenter, indmeldelsesgebyr og vederlag til kasserer

Bestyrelsen foreslår vi indtil vi har fundet en afslutning af projektet, fastholder både kontingent på 2.200kr månedlig samt fastholder indskud fra nye beboere på 2.200 kr.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer

Forslag 1: Bestyrelsen har foreslået principper for hvordan udlejning af carporte kan se ud i fremtiden.

Der udspandt sig en livlig debat, hvoraf det fremgik at der er mange forskellige opfattelser af hvad der er gældende.

Det blev fremført at der er en urimelighed i at nogle husejere lejer en carport, og at værdien af et hus har carport, forøges ved et fremtidigt salg.

Forslaget vil gøre op med at man kan overdrage en carport.

Det blev sagt at det ikke er Grundejerforeningen der har betalt for opførelse af carportene, men at det skal checkes i de første lejeaftaler der blev indgået.

Dennis ønskede at der træffes en beslutning om udvalgets forslag, mens Bosse, nr. 16 mener man ikke skal kunne overdrage carport ved salg af ejendom.

Det blev besluttet at vi ikke ændrer forslaget ordlyd

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for og 7 stemmer imod. 5 afstod fra at stemme.

Herefter vil udvalget arbejde videre med input fra Bosses forslag (nr. 5) og udarbejde en ny lejekontrakt.

Udvalget bestod af Lars, nr. 51, Dennis, nr. 47, Majbritt, nr. 15 Birgit, nr. 52 og med Martin, nr. 32 som udvalgsformand fra bestyrelsen.

Forslag 5:

Bosses forslag 2 gik på om bestyrelsen vil afdække mulighed for at opføre flere carporte end de 23 vi har i dag.

Der var debat omkring dette, da flere mente det ville tage for mange frie p-pladser op, hvor specielt den lange parkeringsplads ofte er tæt besat.

Ved afstemning var der 18 der stemte for og 6 stemte imod. 11 afstod fra at stemme.

Forslag 2:

Helles forslag om at bestyrelse vil arbejde på at få mindre affaldscontainere opstillet.

Det meddelte bestyrelsen at man vil arbejde på i den kommende periode.

Forslag 3:

Bestyrelsen havde fået lavet en amortisationstabel, som vil blive udsendt med dette referat.

Bestyrelsen vil sikre at rentebeløbet på vores låneforhold, vil blive udsendt til alle medlemmer omkring starten af januar efter årsopgørelse fra banken er modtaget.

Beløbet for 2023 udgør 54.008,74 kr. som skal deles ud på 54 ejere. Dvs. 1.000,16 kr. per ejendom.

NB: Husk på det kan medtages i Skat's årsopgørelse men med forholdsvis beregning af perioden man har ejet ejendommen.

Forslag 4:

Ad. 1: Ejendommene nr. 7, 8, 9 og 10 anmoder bestyrelsen om at iværksætte foranstaltninger til sikring af regnvandsforholdene efter rampen mod vest er anlagt.

Bestyrelsen er allerede i gang med dette, og får forslag til projektering og tilbud på dette.

Ad. 2: Bestyrelsen anmodes om at gå i mere dialog med ejerne af nr. 3-grundene da de store mængder regnvand der skyller ud fra deres – nu helt ryddede – grunde, giver store gener.

Bestyrelsen har været i forgæves dialog med ejerne, ligesom henvendelse til Fredensborg Kommune heller ikke har udmøntet sig i positive holdninger.

Bestyrelsen vil dog alligevel give det et skud mere!

Forslag 6:

Niels Helmer foreslår generalforsamlingen nedsætter et udvalg der skal foretage en gennemgribende revision af vores vedtægt.

Generalforsamlingen stemte for nedsættelse af et sådant udvalg.

Niels Helmer og Maria-Louise meldte sig til opgaven, ligesom bestyrelsen jvnf. vedtægternes §12, stk. 10 vil stille med et bestyrelsesmedlem.

Punkt 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Ifølge vedtægterne er der i lige årstal, 3 afgangende bestyrelsesmedlemmer. I år afgår Martin Kristensen (modtager genvalg), Allan Silkensen (modtager ikke genvalg) og Jesper Niro (modtager ikke genvalg).

Niels Helmer, nr. 30 ønskede at udtræde af bestyrelsen, lige som Karoline Monberg, nr. 40 også ønskede at udtræde.

Sille, Karsten, Peter og Majbritt meldte sig til at blive valgt til bestyrelsen, hvilket skete med stor applaus!

Punkt 7: Valg af 1 ny suppleant for to år til bestyrelsen

Helle Kristensen meldte sig næsten frivilligt som ny suppleant for en 2-årig periode.

Det betyder at bestyrelsen består af:

- Martin Kristensen (valgt for 2 år i 2024 – i lige år)
- Sille Børgesen (valgt for 2 år i 2024 – i lige år)
- Karsten Normand (valgt for 2 år i 2024 – i lige år)
- Peter Boalth Petersen (valgt for 1 år i 2024 – i ulige år)
- Majbritt Nimb (valgt for 1 år for 1 år – i ulige år)

Suppleanter er:

- Helle Kristensen (valgt for 2 år i 2024 - i lige år)
- Aase Christensen (valgt for 2 år i 2023 - i ulige år)

Punkt 8: Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog valg af Lars Fock, nr. 7 som er villig til at tage et år mere!

Punkt 9: Eventuelt

Martin gav de afgangende bestyrelsesmedlemmer et pænt skudsmål og et gavekort til Meny (Dalgaard) som tak for vel udført arbejde.

Herefter konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var afsluttet, og lod formanden få det sidste ord.

Formanden takkede generalforsamlingen for at møde frem og bidrage til konstruktiv og livlig debat om de emner der optager os alle.