

Referat af Ordinær Generalforsamling i Grundejerforeningen Nordskrænten, Kokkedal afholdt den 30. maj 2023 kl. 19:00 på Kokkedal Skole, lokale J8, Kokkedal

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

Punkt 1: Valg af dirigent og referent.

Flemming, nr. 22 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 30 ejere og bestyrelsen havde modtaget 1 fuldmagt. I alt 31 mulige stemmer, hvor afstemning med simpelt flertal afgøres med mindst 16 stemmer.

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

Formanden aflagde denne beretning:

Kære beboere på Nordskrænten. 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 2022.

I bestyrelsen har vi siden sidste generalforsamling skruet op for mødefrekvensen med et fast månedligt bestyrelsesmøde og arbejds møder når det har passeret 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 også været efterlevet, men det er naturligvis en løbende indsats der skal sikre dette.

Vores gartner, Lars Bæk der har Hørsholm Rungsted Haveservice, er vi meget tilfredse med. Vi fik fældet de træer der stod på områderne med kloak- og varmerør. Og efter ønske fra Havehold 4, blev området mod syd – ud mod Lågegyde – beskåret kraftigt. Det skete under kyndig vejledning af Bengt i nr. 56.

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, samt at overholde reglerne for hvad der smides ud i de respektive containere.

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 containerne 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. På det sidste er vi blevet gjort opmærksom på, at cykler skal mærkes med et skilt "Må bortfjernes", af hensyn til mulighed for at få fjernet cykler der IKKE skulle fjernes.

Vores arbejde med Klimasikrings- og Forskønnelsesprojektet har været pågående siden sidst. Samarbejdet med Lars Alva-Jørgensen og Lasse Jørnels fra landskabsarkitekterne Opland, som forestår arbejdet med projektering og myndighedsgodkendelse, fungerer også fint, selvom der hele tiden er mange forhold der skal tages i betragtning.

Vi har fået etableret el-ladestander to steder, og det ser ud til at fungere fint, med gode muligheder for opladning af de stadigt flere el-biler der kommer til. Vi fik et større tilskud til etableringen fra Bolig- og Planstyrelsen end hvad vi først søgte om, så vi skyndte os at sige ja tak til de ca. 20.000 kr. mere vi fik tilbud!

Ved sidste generalforsamling omtalte vi et afklarings-arbejde omkring matrikler og servitutter og villaernes tilknytningen til foreningen. Det er noget af en hvepserede vi stak hånden i der. Jesper og Niels Helmer indbød i september til et dialogmøde med de 7 aktuelle villa-ejere. Nr. 3 var desværre forhindret, men efter en noget ophidset debat, endte mødet i det modsatte af hvad der var vores intention – nemlig at inkludere villaejerne i fællesskabet på en fair og rimelig måde.

Det resulterede i, at en henvendelse fra nr. 59, 60 og 61 opfordrede bestyrelsen til at ophæve stk. 3 i paragraf 19, hvor de 3 villaer skal bidrage til afholdelse af udgifter vedr. anlæg, vedligeholdelse og rengøringsudgifter til grundejerforeningens veje.

Vi har svaret at vi ikke i bestyrelsen vil tage skridt til ophævelse af denne klausul der er tinglyst på de 3 ejendomme.

Det er så sidenhen blevet fulgt op med en indsigelse af Lågegyde 47 og Nordskrænten 59 omkring vores planlagte etablering af en afskærmet affaldsstation på græsstykket på sydsiden af vores tilkørselsvej. Bestyrelsen er i fortsat dialog med Forsyningen – som havde sagt OK til placeringen – og nu også med Klima-afdelingen som er myndigheden. De har meddelt at Forsyningen ikke var berettiget til at give os tilladelsen, men vi arbejder fortsat på en løsning på placering af affaldsstationen, hvor vi forgæves har forsøgt at afholde et fælles møde med de to villaejere, Forsyningen, myndigheden og bestyrelsen. Det forsøger vi så endnu en gang!

På den ekstraordinære generalforsamling i marts, blev projektet gennemgået en gang til, ligesom der blev fremlagt et lånefinansieringsforslag fra Danske Bank. Ved afstemning om at give mandat til bestyrelsen om at forhandle på projektilbud og lånefinansiering på plads, var der overvældende opbakning til bestyrelsen, som takker for den tillid der hermed blev udvist.

Det blev dog foreslået at bestyrelsen udvider arbejdet med at få alternative lånefinansieringstilbud, og det har betydet at Danske Bank hævede deres tilbud på renten til 6,25%, mens Sydbank, Nykredit, Jyske bank og Sparekassen Sjælland meddeler at de ikke låner ud til grundejerforeninger!

Men... takket være lidt benarbejde, har vi fået et tilbud fra vores lokale Spar Nord Bank, som tilbyder samme vilkår som Danske Bank, men til en rente på 5,65%. Så det er den vi nu går videre med.

Vi fik afholdt den traditionsrige fastelavn, hvor der blev gået til den af både de børn og voksne. Tak til Kate som tilbød at arrangere! Det var en dejlig formiddag med fine udklædninger søde børn - og voksne der hyggede på boldbanen med varm kakao og fastelavnsboller.

Vi har foretaget en løbende overlevering af arbejdet med vores varmforsyning, da Bengt i nr. 56 mente det var på tide med yngre kræfter. Her trådte Dennis uden megen tøven til, og har nu fuld kontrol over opgaverne.

Desværre måtte vi tage afsked med Bengt, som for nylig afgik ved døden. Bengt var en utrolig værdifuld varmemester, der udførte et kæmpe arbejde med at sikre vores varmforsyning, ligesom aflæsninger og diverse udskiftninger blev udført til UG. Der har også været et par dødsfald yderligere, hvorfor jeg vil bede jer alle om at rejse jer og iagttage et øjeblik stilhed, i erindring om dem der gik bort.

Vi vil gerne takke:

Dennis for sikker varmforsyning og snarrådighed i forhold til at overtage jobbet som varmemester.

Flemming 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 efterladtes ønske.

Haveholdenes deltagere der får klart de arbejdsopgaver der får hele vores grønne område til at fremstå skønt og giftfrit.

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:

- Udgiften til "vedligehold" blev større end budgetteret, da vi fik udført arbejdet med "den grønne kile" til ladestanderne.
- Etableringen af ladestanderne blev dyrere end budgetteret pga. tilslutningsafgiften, men tilskuddet blev også større, hvorfor vi næsten ramte budget
- Udgift til gartner blev dyrere end budgetteret, da vi besluttede at få fældet træer på områder over kloakrør, ligesom rydning af buskadset ud mod Lågegyde blev udført
- Udgift til ny hjemmeside var ikke budgetteret, men en nødvendig foranstaltning
- I budget til 2023, er vedligehold sat til 0,00 kr. da finansiering til projektets gennemførelse vil afholde udgifter af den art.

Der var et spørgsmål om hvorfor vi ikke har fået 10 udtag fra ladestanderne, men forklaringen er at Fredensborg Kommunes El-ladestander konsulent på at møde klart anbefalede vi startede med 4+2, hvorefter vi kan udbygge når behov opstår.

Herefter blev regnskabet godkendt.

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

Bestyrelsen foreslår vi indtil vi har taget beslutning om lånefinansiering af projektet, fastholder både kontingent på 2.000kr månedlig samt fastholder indskud fra nye beboere på 2.000 kr.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer

Forslag 1: Dennis Hansen, nr. 47 havde foreslået at bestyrelser tager foranstaltninger til at rydde op i aftalekomplekset omkring lejekontrakter til brug af Grundejerforeningens carporte.

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

Bestyrelsen foreslog at der nedsættes et udvalg i henhold til vedtægterne §12, stk. 10, som skal udfærdige forslag til hvordan lejeaftalerne fremadrettet kan sikre en mere fair fordeling af lejemål.

Der kom forslag til at bestyrelsen undersøger muligheden for at opføre nye carporte.

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

Dennis bemærkede at bestyrelsen gerne kan gøre reklame overfor de der ikke deltog i generalforsamlingen, om at melde sig til udvalgsarbejdet – hvis det er ønsket!

Forslag 2: Lars, nr. 51 havde forslag om noget med pristalsregulering – men forslaget vil indgå som en del af udvalgets arbejde.

Forslag 3: Lars, nr. 51 havde forslag som han kaldet et hævnforslag da han mente at forslag 1 var et personligt angreb på ham, og derfor påpegede at Dennis har et drivhus som efter Lars mening står på Grundejerforeningens matrikel. Det er for år tilbage konstateret at drivhuset rent faktisk står på Dennis matrikel.

Der blev ikke kommenteret yderligere da der ikke var konkrete forhold at tage stilling til ud over dette.

Forslag 4: Fra en whistleblower der viste sig at være Lars, nr. 51 var der indkommet et længere skriv, som alt i alt ikke indeholdt forslag der kunne tages stilling til på generalforsamlingen. Det blev antydnet at der kunne være tale om vedtægtsændringsforslag, men i givet fald skal dette behandles på en kommende generalforsamling – fremsat som et egentlig forslag til ændring. Dvs. ordlyden af vedtægtsændringen skal være af en sådan karakter, at den ved vedtagelse, kan indgå i vedtægterne.

Punkt 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Ifølge vedtægterne er der i ulige årstal, 2 afgående bestyrelsesmedlemmer. I år afgår Karoline Monberg (modtager genvalg) og Niels Helmer Petersen (modtager genvalg).

Niels Helmer, nr. 30 begrundede sin opstilling, med at resten af bestyrelsen havde anmodet ham om at stille op igen. Grunden til Niels Helmers betænkelighed ved at genopstille, skal ses i lyset af den megen negativitet og udtrykt mistillid til både hans og bestyrelsens håndtering af emner, hvor specielt Lars, nr. 51 har indsendt mange henvendelser der har taget en masse af tid at forsøge at håndtere.

Da der ikke var modkandidater til Karoline og Niels Helmer, blev de begge valgt for en ny 2-årig periode.

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

Bestyrelsen havde foreslået Aase Christensen, nr. 45 som ny suppleant for en 2-årig periode.

Det betyder at bestyrelsen består af:

- Jesper Niros (valgt i lige år)
- Allan Silkensen (valgt i lige år)
- Martin Kristensen (valgt i lige år)
- Karoline Monberg (valgt i ulige år)
- Niels Helmer Petersen (valgt i ulige år)

Suppleanter er:

- Flemming Carlsen (valgt i lige år)
- Aase Christensen (valgt 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

Det blev foreslået at bestyrelsen sagtens kan bede om at få lavet arbejdsgrupper til diverse opgaver, som bestyrelsen kan have behov for at få hjælp til.

Der blev spurgt til status på grunden til nr. 3, og det er fortsat sådan at det projekt der er på tale, endnu ikke har fået godkendelse til at blive gennemført. Så de nuværende ejere har dermed stadig grunden til salg – indtil der kommer en afklaring.

Det blev foreslået at der opsættes et mere officielt skilt med "Handicap plads" ved den afmærkede plads ved varmecentralen, samtidig med der kom en opfordring til at respektere det er en handicap-plads. Bestyrelsen undersøger hvordan man kan få sådan et skilt, og bemærker samtidig at hvis man har brug for en handicap-plads, at man henvender sig til bestyrelsen om det.

Det blev bemærket at de store affaldscontainers låg kan forekomme tunge og besværlige at få op. Bestyrelsen vil spørge i Forsyningen om der findes andre – og let håndterbare – udgaver af disse containere.

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

Formanden takkede generalforsamlingen for at møde frem, ligesom dirigent og referent fik en stor tak med på vejen.

Punkt uden for dagsordenen:

Formanden redegjorde kort for status omkring projektet – både entreprisekontakt og lånefinansiering, hvor kontrakten stort set er på plads, og kun mangler bestyrelsens endelige godkendelse af indhold og pris. Vi har besluttet at undlade at etablere affaldsstation på skråningen op mod Lågegyde 47, da vi kan risikere at kommunen vil forlange vi nedlægger den igen, hvis der fortsat kommer indsigelser af relevant karakter. Så vi ønsker ikke at tage chancen, og får entreprenøren til at reducere prisen, da indhegning på den eksisterende p-plads, vil være væsentlig billige at udføre.

Bestyrelsen satser på at vi kan få endelig kontrakt og lånefinansiering på plads i løbet af meget kort tid, da alle forhold så godt som er på plads.

Målet er dermed at kunne få indkaldt til den ekstraordinære generalforsamling hvor godkendelse skal ske – gerne inden sommerferien for alvor kommer i gang!