

Referat af generalforsamling

i Grundejerforeningen Kærup Park 2015

Torsdag d 9. april 2015 afholdtes den årlige generalforsamling i Grundejerforeningen Kærup Park. Der var 58 fremmødte, som repræsenterede 43 grundejere, heraf ingen ved fuldmagt.

Dagsorden var efter vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Formandsberetning
3. Godkendelse af regnskab for 2014
4. Fremlæggelse af budget for 2015
5. Indkomne forslag
 - a. Bestyrelsens forslag til husorden
 - b. Forslag vedr. legeplads og parkeringsplads
 - c. Forslag vedr. sociale midler og fastelavn.
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af suppleant til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Valg af revisorsuppleant
10. Eventuelt

Ad 1 Valg af Dirigent.

Som dirigent blev valgt Lisbeth Berndtson, Diget 45, der startede med at konkludere at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt.

Ad. 2 Formandsberetning.

”Bestyrelsen holdt i 2014 10 møder for at følge med den stigende mængde sager.

Den daglige drift har i det forløbne år været gnidningsfri. Foreningen kører på andet år af den treårige kontrakt der er tegnet med Højbo Anlægsgartner. Derved kører græsslåning og snerydning automatisk.

På grund af den udvikling der er i området, har bestyrelsen måttet udfærdige en tillægskontrakt, som omfatter de 3 nytillkomne veje, sprøjtning af kantstenen på Skrænten samt tilsyn med legepladsen, så ukrudtet ikke vokser op om rutsjebane og klatretet i løbet af vækstsæsonen.

Driften af gadelyset har været uproblematisk, idet årets største problem var en kortslutning, forårsaget af en beskadiget pullert ved byggepladsen på Højen ved Familiebolig. Eneste anden opgave har været tilkobling af lys på de tre nybebyggede veje.

Efter sidste generalforsamling udarbejdede bestyrelsen en liste over årets arbejdsopgaver. Listen lød:

- Skilte til stikveje
- Plan for det store grønne område ved Kærup Allé
- Husorden
- Vedtægtsændringer
- Træer på Diget

Skiltene til stikvejene valgte bestyrelsen at supplere med skilte med advarsel om legende børn. Skiltene blev sat op hvor det var muligt og de sidste vil blive sat op snarest, nu da Familiebolig er færdig med at bygge. Skiltene er placeret efter Ringsted Kommunes direktiv om passende placering.

I forhold til **det store grønne område** mod Kærup Allé, har bestyrelsen været i kontakt med kommunen for at finde ud af, om der findes en samlet plan for arealet. Det er ikke noget kommunen ligger inde med, men hvis der skal sættes en flagstang op i området, skal der foreligge byggetilladelse, fordi det er i åbent land. Beslutningen blev derfor, at der skal udarbejdes en samlet oversigt over alle de tiltag som ønskes på området, hvorefter en sådan totalplan kan blive godkendt af kommunen. Herefter kan de enkelte dele etableres efterhånden som der er stemning for og økonomi til det.

Husordenen blev udsendt til alle husstande med et nyhedsbrev i november. Den er ment som et sammenkog af de vigtigste regler fra vedtægter og lokalplan i et forsøg på at sikre, at alle trives i området. Med en husorden i hånden, er det nemmere at gøre naboen opmærksom på, at det ikke er hensigtsmæssigt at klippe græs kl 22.

I lighed med sidste år har bestyrelsen arbejdet på de **vedtægtsændringer** der skal udføres for at optimere regelsættet for området. Der blev indhentet vedtægter fra andre foreninger og forslag fra Parcelhusejernes Landsforening. Bestyrelsen har måttet sande, at det er en stor opgave som vil kræve professionel hjælp.

Træerne på Diget var i en meget sørgelig forfatning. Ifølge NCC var træerne blevet skiftet en gang. Bestyrelsen så derfor ingen anden udvej end at få plantet nye træer i efteråret og da flere af husene fortsat ikke var beboede blev det besluttet at tilkøbe vandingsposer og pasning i 2 år, hvorved der skulle være garanti for at planterne får optimale vækstbetingelser.

Havedage

Der er i årets løb afholdt havedage den 4. maj og den 5. oktober. Den 4. maj var en meget velbesøgt dag, hvor mange opgaver blev løst i løbet af 4 timer, efterfulgt af kage og drikkevarer. Den 5. oktober var der ikke så mange opgaver, så der var kun afsat to timer og der var færre fremmødte.

Øvrige opgaver

Af andre opgaver i året kan nævnes, at opgravningen af vores græsareal, som blev udført i forbindelse med nedlæggelsen af **fjernvarmerørene** fra krematoriet, er blevet gennemgået og den lovede kompensation er blevet udbetalt af Ringsted kommune.

Bestyrelsen har fået kontakt til **HD Ejendomme**, som ejer hele stykket på den modsatte side af Skrænten. Der blev taget kontakt mhp. at få HD til at deltage i de udgifter som foreningen har til at holde Skrænten mht græsslåning og snerydning. Der har været mange mails frem og tilbage, men tilbage står, at foreningen endnu ikke har modtaget det beløb, som HD ejendomme selv har angivet som værende rimeligt.

I efteråret blev bestyrelsen opmærksom på at der hersker en "Klondike"-mentalitet i området. Der går det nemlig op for bestyrelsen at hæk, forhave og udkørsler er noget der tilpasses den enkelte grundejers smag og ønsker. Bestyrelsen begyndte derfor at finde frem til hvor linjen skal ligge for disse områder. Det blev en voldsom debat, som fortsatte gennem mange måneder. Det var også en debat som blev præget af, at der i Ringsted Kommune forekommer tilfælde af hovsa-løsninger, hvor grundejere bliver stillet overfor helt ublu krav, hvorfor bestyrelsen fra starten af valgte at forsøge at finde frem til nogle løsninger inden kommunen bliver indblandet.

Det er ikke en diskussion der er afsluttet, men den er skudt til hjørne, idet der mangler et grundlag som alle skal rette ind efter. Det grundlag forventer bestyrelsen af skabe via vedtægtsændringerne.

I oktober meddelte Bente Jeppesen at hun ikke ønskede at fortsætte i bestyrelsen, da de beslutninger der blev taget omkring flere emner, i hendes øjne ikke var principfaste nok. Suppleant Mogens Petersen trådte derfor ind i bestyrelsen, men da suppleanten deltager i alle møder, foregik dette skifte gnidningsfrit.

Gennem hele året har **Familiebolig ApS**, eller rettere "**Diget og Højen ApS**" som er det selskab, der har bygget lejeboligerne, fyldt meget.

Det har ikke været noget let samarbejde. Firmaet begyndte at arbejde på grunden ved Diget allerede i efteråret 2013, men grundejerforeningen fik ingen besked om hvem eller hvad der foregik, på trods af, at vedtægterne klart specificerer, at foreningen skal orienteres ved salg. Først i januar 2014 fik vi information om firmaet. Under byggefasen har det været mere end svært at få firmaet til at udføre helt simple ting som fejning af veje og rydning af fortove. Bestyrelsen mener at der har været for meget rod på fortovene og for meget jord og grus på vejene i løbet af byggeprocessen.

I oktober begyndte **HusCompagniet** at arbejde på at opkøbe arealet mellem Dalen og Engen. Primo December gik handelen med NCC i orden. HusCompagniet har udvist en stor vilje til at samarbejde med foreningen, da bestyrelsen er blevet holdt orienteret om hele processen.

Lys på Kærup Allé

I efteråret 2014 blev Ringsted kommunes budget for 2015 vedtaget. Ifølge det endelige budget skal der opsættes lysmaster på Kærup Allé i foråret/sommeren 2015. ”

Spørgsmål og kommentarer til beretningen.

Flere beboere havde kommentarer til oplysningen om at samarbejdet med Familiebolig havde været tungt. Formanden oplyste, at ved sidste kontakt med firmaet, blev der givet udtryk for, at haverne skal anlægges her i foråret og at der vil blive fejet til slut, samt at der vil blive lagt slidlag på både Diget og Højen i én arbejdsgang, men at dette måske først bliver når vejen på Diget har sat sig.

Der blev spurgt til om ikke bestyrelsen ved sidste generalforsamling havde talt om at arbejde for en trafiktælling på Skrænten. Til dette spørgsmål blev der svaret, at kommunen oplyser, at der først skal opsættes skilte med gennemkørsel forbudt i begge ender af vejen.

Der blev stillet spørgsmål til beretningen omkring overfladevand der løber fra de nye boliger på Højen til de eksisterende eller ligger på adgangssten, og om skellinjer mellem de nye boliger og fællesarealerne.

Beretningen blev godkendt.

Ad. 3 Godkendelse af regnskab for 2014

Kasserer Stine Pihl Christensen fremlagde regnskabet for 2014.

Foreningen er vokset fra 103 enheder d 1/1 2014 til 120 enheder d.31/12 2014, hvoraf 12 enheder er lejere på Diget. De startede med at betale kontingent d. 01.10.2014

Kassereren påpegede at der i regnskabet indgår en erstatning for nedgravning af fjernvarmeledninger på 26.200,- og forudbetalt kontingent på 7.500,-kr. Udgiftssiden er som vanligt primært bestående af græsslåning, snerydning og lys.

Kassereren gjorde opmærksom på, at der ikke indgår saltning i entreprisen med Højbo. Saltning koster i følge et tidligere indhentet tilbud 3.900 ex moms pr. gang. Formanden indskød den bemærkning, at der i vinteren 14/15 havde været 26 frostdage og at saltning på alle disse dage ville vælte budgettet. Formanden oplyste endvidere, at der ikke tidligere har været åbnet mulighed for at bestille saltning ved behov, men at det er noget der kan arbejdes videre med.

Elektrikeren har været tilkaldt 3 gange i løbet af året for at udskifte pærer.

PL, som både dækker foreningens forsikringer og udsender opkrævninger, har ikke opkrævet regning for porto i 2014, så denne regning kommer måske i 2015.

Foreningens nyanskaffelser i 2014 har været skilte for 24.781 kr,- og nedgravning af disse 15.000,- samt plantning af hvidtjørn på Diget 24.000,-. Der er hensat i alt 75.000. Hensættelser til asfalt er som diskuteret på generalforsamling 2014, ikke nogen sikker værdi, hvorfor bestyrelsen i 2015 har budgetteret med at få udarbejdet en konsulentrapport, der viser hvilke midler der skal hensættes for at vejene kan vedligeholdes tilfredsstillende.

En grundejer undrede sig over at der var blevet brugt penge på skilte. Et spørgsmål som blev besvaret med, at det var blevet besluttet af generalforsamling i 2014.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 4. Fremlæggelse af budget for 2015

Kasserer Stine Pihl Christensen fremlagde budgettet for 2015. Den 1/1 2015 er der 24 betalende lejeboliger mere at budgettere med for 2015, hvilket giver en indtægt på 432.000

Efter budgettet var lagt blev Diget 4 solgt. Dermed er NCC ikke længere ejer af grunde i området og alle grunde på de 5 veje betaler nu kontingent i alt 145 stk.

HusCompagniet byggemodner 41 parcelhusgrunde. Hvornår der skal betales for disse er endnu ikke afgjort.

Vi har valgt at opkræve penge fra HD ejendomme som ejer den anden side af skrænten for snerydning og ukrudt på fortov – de har dog ikke betalt endnu.

El-service kører videre som nu, vi ringer efter elektriker når der skal skiftes lamper og vi bruger Leifs El-service og hvilket vi er tilfredse med.

Der er afsat 15.000 til at vedligeholde legepladsen.

Bestyrelsen har endnu ikke taget stilling til om havedagene skal fortsætte, men der er sat penge af i budgettet.

Der er budgetteret med nyanskaffelser 89.375. Beløbet dækker over vanding og vedligehold af træer på Diget, juridisk bistand til vedtægter, konsulentrapport mhp. asfaltvedligeholdelse, konsulent bistand vedr. afvanding af Dalen/Diget. Endvidere er der afsat midler til udskiftning af udgåede træer på vejene og til gøntplantning på støjvoldene.

Efter omtalen af udfordringerne med Familiebolig blev bestyrelsen bemyndiget af generalforsamlingen til at indhente juridisk eller sagkyndig hjælp til at overtage de områder som Familiebolig har bygget på, på trods af at dette ikke fremgår af budgettet. Denne beslutning blev taget for sikre at området bliver gennemgået tilstrækkelig tæt og at der bliver taget hånd om eventuelle problemer.

Det blev foreslået at anvende reklamemidler til legepladsen i stedet for foreningens egne midler. En af de beboere, der var med til at etablere legepladsen, oplyste at det ikke havde været muligt at få sponsorer dengang, men at det måske ville være anderledes nu.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad. 5. Indkomne forslag:

Der var til generalforsamlingen indkommet tre forslag: a. Bestyrelsens forslag til husorden, b. Forslag vedr. legeplads og parkeringsplads og c. Forslag vedr. sociale midler og fastelavn.

Forslag A. Husorden. De i husordenen angivne tidspunkter for udendørs anvendelse af støjende maskiner blev diskuteret af forsamlingen. Der blev givet udtryk for ønsker om både mulighed for at slå græs efter kl. 20 og at det blev begrænset indtil kl. 09. Diskussionen endte med at de anførte tidspunkter blev stående samt at husordenen blev godkendt i sin helhed.

Forslag B. Fra Højen 52 blev det foreslået at udskifte en dækgynge til en almindelig gynge. Da bestyrelsen allerede havde afsat midler i budgettet til at efterse legepladsen, accepterede forslagsstilleren og generalforsamlingen at bestyrelsen arbejder videre med forslaget. Endvidere foreslog beboeren at der skal opsættes hegn mellem den fælles parkeringsplads for Højen 50-56 og de nye boliger. Forslaget blev kommenteret af forsamlingen. Kommentarerne gik på at det forudsete problem med bolde og biler måske ikke opstår, hvorfor det er for tidligt at sige noget om hvilke og i hvilket omfang der bør handles i forhold til problemet. Forsamlingen enedes derfor om, at bestyrelsen bemyndiges til at tage problemet op når og hvis det opstår.

Forslag C. Engen 10 og 12 havde foreslået, at der blev oprettet en pulje til sociale formål eller at der kunne bevilges penge til at afholde en fastelavnstest i lighed med det arrangement, der blev afholdt af private personer i februar. Forslagsstilleren uddybede sit forslag, idet der med en pulje måske kunne være andre som ønskede at afholde fx Sct Hansfest eller lignende. Han berettede også om arrangementet i februar, som flere i salen takkede for, da det havde været et meget vellykket arrangement. Herefter blev forslaget diskuteret. Dirigenten mindede forsamlingen om foreningens formål og hvad det er juridisk muligt at benytte foreningens midler til. Formanden oplyst at såfremt der skal gives midler til arrangementer i foreningens navn skal bestyrelsen være involveret af hensyn til ansvaret for foreningen. Bent Søgaard, formand for Benløse Idrætsforening, berettede at der til sammenligning er brugerbetaling på arrangementer i Idrætsforeningen. Forslaget blev herefter nedstemt.

Ad. 6. Valg af bestyrelse

Hele bestyrelsen er efter vedtægterne på valg hvert år. Til genvalg opstillede Stine Pihl Christensen Dalen 10, Lars Hansen, Engen 10 og Gitte Jensen, Højen 56 mens Mogens Petersen, Højen 11 havde valgt at trække sig fra bestyrelsesarbejdet efter 2 år. Til bestyrelsen opstillede i stedet Thomas Funding Therkildsen, Diget 12. Bestyrelsen blev valgt ved applaus.

Ad 7. Valg af suppleant til bestyrelsen

Som suppleant til bestyrelsen opstillede Niels Holm, Højen 90 og han blev valgt ved applaus.

Ad 8. Valg af revisor

Per Meinert, Hegnet 14 genopstillede og blev valgt ved applaus.

Ad 9. Valg af revisorsuppleant

Jens Christiansen, Højen 1 genopstillede og blev valgt ved applaus

Ad. 10. Eventuelt

Under eventuelt gentog formanden de arbejdsområder som var blevet ridset op under budgetgodkendelsen.

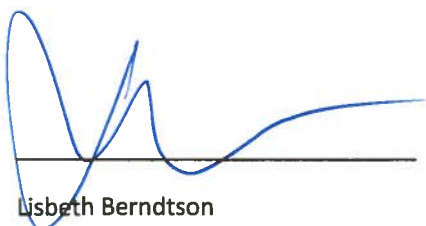
Diget 63 spurgte hvorfor der ikke er fastsat havedage i 2015. Bestyrelsen svarede at der ikke er taget stilling til om det fortsat er en god ide, da dels fremmødet er svingende og dels bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, om man ikke kan betale sig fra de opgaver, der skal løses.

Ved håndsoprækning tilkendegjorde forsamlingen at bestyrelsen skal arbejde på at fastlægge havedag(e) i 2015, hvilket bestyrelsen naturligvis tog til efterretning.

Der blev endvidere stillet spørgsmål til, om bestyrelsen rutinemæssigt holder øje med eventuelle byggetilladelser på industriområdet. Hertil svarede bestyrelsen at man ikke har gjort dette hidtil, men at der er god grund til at holde øje med hvilke naboer der kan blive tale om.

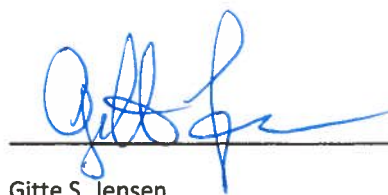
Afslutningsvis blev foreningens webmaster præsenteret for forsamlingen.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.



Lisbeth Berndtson

Dirigent



Gitte S. Jensen

Formand