



Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Kærup Park 2016.

Onsdag d. 27. april 2016 afholdt grundejerforeningen generalforsamling på Benløse kro. Dagsorden var som vedtægterne foreskriver følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af formandens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf.
4. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent m.m.
5. Indkomne forslag.
 - a. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægt.
 - b. Bestyrelsens forslag til etablering af dræn mellem Diget og Dalen.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen.
8. Valg af 1 revisor.
9. Valg af 1 suppleant til revisor.
10. Eventuelt

Punkt 1. Dirigent.

Foreningens formand bød velkommen og indstillede til de fremmødte, at man som dirigent for aftenen valgte Lisbeth Berndtson, Diget 45. Dette blev vedtaget med applaus.

Dirigenten konkluderede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at der ikke var tilstrækkeligt fremmødte til at vedtage vedtægtsændringerne, idet der var 61 fremmødte grundejere heraf 13 ved fuldmagt og der krævedes 76 grundejere for at vedtage ændringerne.

Punkt 2. Formandens beretning.

Formand Gitte Jensen aflagde følgende beretning:

I det forgangne år har bestyrelsen mødtes 8 gange. Blandt mange andre ting, har der været to punkter på dagsordenen, som er gået igen og det er: Nyt vedr. HusCompagniet og nyt vedr. Familiebolig, for de to virksomheder har fyldt meget i 2015 - hver på sin måde. Formanden konstaterede at beretningen ville fokusere på det, der har fyldt mest, idet hun følte sig overbevist om at generalforsamlingen godt var klar over, at bestyrelsen står for lyset i gadelamperne, nyhedsbreve, havedage, hjemmeside, kontingentopkrævning etc.

For god ordens skyld blev det nævnt, at foreningen pr. 31/12 2015 bestod af 149 boligenheder og at den nuværende udstykning max kan vokse til 186 enheder, hvilke jo vil være en realitet, når alle huse på de nye veje er bygget. Til sammenligning var der 97 i begyndelsen af 2013. Årsagen til den store stigning er naturligvis de 36 lejeboliger.

Familiebolig og HusCompagniet

HusCompagniet henvendte sig allerede i oktober '14 til bestyrelsen, for at vejle stemningen mht. køb af området mellem Engen og Dalen, og handelen gik igennem 1. dec. '14. Over vinteren blev der lagt kloak og lavet veje og fra maj blev der bygget huse, som blev indviet i oktober.



Grundejerforeningen Kærup Park

Fra starten var det en fornøjelse at samarbejde med firmaet. Bestyrelsen fik opdateringer om hvordan arbejdet skred frem, fik fremsendt tidsplan over arbejdet med byggemodningen. Hver gang bestyrelsen henvendte sig om manglende fejning, opkørte rabatter eller vildtvoksende rapsplanter, blev der handlet på det. Alt i alt har det været et meget gnidningsfrit forløb - vi kan jo kun håbe det fortsætter.

Altalen er at Huscompagniet selv står for de tre veje, Kæret, Klinten og Bakken, med alt hvad det indebærer, (lys, sne etc.) indtil efteråret 16, hvorefter vejene og fællesområderne skal overtages af foreningen.

Med Familiebolig – som jo er udlejningsvirksomheden, har det været en helt anden sag.

Der har været arbejdet på en overtagelse af fællesarealerne omkransende Familieboligs områder i næsten 1 år. Opgaven har ligget hos Thomas Funding Therkildsen, Diget 12.

Over sommeren gik samarbejdet med Familiebolig helt i hårdknude, efter foreningen havde haft en konsulent til at gennemgå det udførte asfaltarbejde og konsulenten havde udbedt sig nogle tegninger fra Familiebolig.

Kommunen har måttet kontaktes for at placere ansvaret, for de opgaver som skulle løses i området. En henvendelse der faldt ud til fordel for foreningen. Mange beboere har følt sig generet af byggeriet, hvordan der har set ud under byggeriet og af hvordan området er blevet efterladt, i form af manglende finish på tilslutninger og overgange.

Her i marts 2016 er det lykkedes Thomas at få forhandlet de sidste ting på plads med Familiebolig. Bestyrelsen kunne have ønsket sig mere og bedre på forskellige områder, men i forhold til hvad foreningen kunne have været efterladt med, er man nået langt, takket være Thomas' diplomatiske evner og kompetencer i forhold til at holde kommunikationslinjerne åbne.

Formanden bemærkede at et tredje eksternt firma skulle nævnes, idet HD ejendomme, ejeren af nordsiden af Skrånten, efter at have været jagtet i et års tid, i starten af 2015 begyndte at betale foreningen for at holde fortovet på den nordlige side.

Interne opgaver

Opgaverne i bestyrelsen har også været af intern karakter. Bestyrelsen har haft udfordringer med grønne fælles områder, som efter byggerier har trængt til at blive genetableret. Til at begynde med forsøgte bestyrelsen, at få de ansvarlige bygherrer til at ordne det – da det ikke virkede – blev Anlægsgartner Højbo bestilt til at etablere græsset.

Det var således blevet klart for bestyrelsen, at der vil komme reparationer som måske - måske ikke, kan tilskrives en bestemt ejendom eller årsag, og som foreningen må acceptere udgiften for.

Et område, som har givet frustrationer for grundejerne, er at der har været et voksende problem med hundeefterladenskaber – dette problem opstod efter at foreningen fik lejerne - som nok lige skulle lære, at nok er de flyttet på landet, men der skal alligevel samles op efter Fido.

Bestyrelsen har også måttet håndtere sager som fx et problem med en hæk et par naboer imellem – en uenighed, som trak en del ressourcer og der har været en beboer, som lige skulle bedes om at holde regnvand inde på egen grund, som reglerne foreskriver.

Den sag som har påvirket flest, har uden tvivl været den bølge af indbrud og indbrudsforsøg som har skyllet over området den sidste tid. Bestyrelsen har fået flere henvendelser, som går ud på at beskytte området bedre – med kampesten, med nabohjælp, med bomme, med overvågning etc. Bestyrelsen er af den opfattelse, at den bedste



Grundejerforeningen Kærup Park

beskyttelse er et godt naboskab fx via en lukket facebookgruppe eller en anden løsning som vejen/de nærmeste naboer kan være fælles om.

Snerydning

En anden ting der har fået reaktioner med på vejen, er når snerydningen fejler. Foreningen har i vinter oplevet, at der ikke blev ryddet i rette tid og at det påvirkede området voldsomt i dagene derefter.

Bestyrelsen har ingen forklaring på hvorfor der ikke blev ryddet. Bestyrelsen kan kun konstatere, at det var hvad der skete og at det efterfølgende blev indskærpet overfor snerydderen, at den situation ikke skal opstå igen. Endvidere gjorde formanden opmærksom på, at der til efteråret skal indgås en ny kontrakt på området.

Formanden præciserede herefter, at det, selvom der eksisterer et fælles tilbud om rydning, stadig er den enkelte grundejer som har ansvaret for eget fortov og vejbanen ud til vejmidten. Foreningen kan ikke og vil ikke overtage dette ansvar. Foreningen har ansvaret på fælles arealer og veje som tilhører foreningen, for hvilke områder, foreningen er dækket af en forsikring hos PL.

Vedtægter

Bestyrelsen har længe haft et ønske om at få tilpasset vedtægterne til foreningens drift. Løsningen af denne opgave startede med læsning af vedtægter fra andre foreninger, så med kreation af en helt ny vedtægtssamling, som blev udsendt til godkendelse i foreningen, inden den gik til kontrol hos en advokat, som kunne oplyse, at vejen frem er at ændre i ordlyden og ikke at skrive nye, hvorfor det dokument der er stillet som forslag til generalforsamlingen er ændringsforslag til de eksisterende vedtægter. Primus motorer i dette projekt har været Niels Assens og Niels Holm.

Afslutningsvis nævnte formanden at bestyrelsen havde arrangeret en havedag i efteråret efter udtrykkeligt ønske fra generalforsamlingen sidste år. Havedagen regnede imidlertid væk. Formanden oplyste, at bestyrelsen ufortrødent har planlagt en ny til d. 29. maj 2016.

Der blev ikke stillet spørgsmål til beretningen og den blev godkendt ved applaus.

Punkt 3. Regnskab

Kasserer Stine Pihl Christensen gennemgik hovedpunkterne i regnskabet.

I forhold til regnskabet blev der fra forsamlingen spurgt, om man kunne finde en billigere og nemmere metode til kontingentopkrævning. Dette lovede bestyrelsen at kigge på. Det blev kommenteret, at bestyrelsen i den nye kontrakt for grøn pleje kunne reducere mængden af græsslåninger pr år, dels for at beskytte dyrelivet i området, dels for at øge opsparingen til asfalt.

Hertil svarede bestyrelsen at der i 2016 er udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen skal arbejde videre med, men at den vil give svar på, om foreningen sparer tilstrækkeligt op til asfaltreparationer.

Herefter blev regnskabet godkendt ved applaus.



Punkt 4. Budget.

Kassereren fremlagde budgettet.

Der blev fra salen stillet spørgsmål til sammenlægningen af de nuværende konti, samt om udgiften til det foreslåede dræn skulle tages fra budgettet. I begge tilfælde er svaret at foreningen jo kun har de midler der indbetales via kontingentet.

Herefter blev budgettet vedtaget ved applaus.

(Det bemærkes at foreningens kontingent er uændret kr. 3.000,- pr år. Ref. Note.)

Punkt 5. Forslag til generalforsamlingen.

Punkt 5. a. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægt.

Der var udsendt 10 forslag til vedtægtsændringer. Se bilag. Niels Assens gennemgik kort baggrunden for ønsket om ændringerne. Herefter blev ændringerne sat til afstemning enkeltvis, forud gået af en kort forklaring fra Niels, om hvorfor ændringen er nødvendig.

Forslag A, B, C blev godkendt uden bemærkninger.

Forslag D blev godkendt med den bemærkning, at Familiebolig bliver orienteret om alt i foreningen på lige fod med alle andre. Thomas Funding Therkildsen gjorde forsamlingen opmærksom på, at Familiebolig gerne vil købe HD ejendommens område, i hvilket tilfælde Familiebolig bliver indehaver af så mange boligenheder, at generalforsamlingen bliver uden reel magt.

Forslag E, F, G blev godkendt uden bemærkninger.

Under forslag H diskuterede forsamlingen, om der skal være ulige antal i en bestyrelse. Den siddende bestyrelse er glad for det fleksible antal. Diskussionen endte med at forslaget blev vedtaget med den tilføjelse, at "Formandens stemme tæller dobbelt i tilfælde af stemmelighed"

Forslag I blev vedtaget uden bemærkninger.

Dirigenten påpegede at der skal en ekstraordinær generalforsamling til, for at det vedtagne kan blive endelig godkendt. Efterfølgende skal Ringsted Kommune godkende ændringerne før de er gældende.

Punkt 5. b Bestyrelsens forslag til etablering af dræn mellem Diget og Dalen.

Bestyrelse havde inden generalforsamlingen udsendt et forslag til anlæggelse af dræn i den grønne kile mellem Diget og Dalen. Formanden forelagde for generalforsamlingen, dels den indsigelse der var modtaget fra Diget 14, som også har vand problemer og dels de øvrige problemer med vand der er i området. Herefter blev der diskuteret mange muligheder: forlængelse af det først foreslåede dræn, alternative forslag til opbevaring af jord, etablering af kælkebakke.

Der blev foreslået kontakt til et lokalt firma som skulle være specialister i drænrør samt at få foretaget de nødvendige ingeniørberegninger.



Grundejerforeningen Kærup Park

Der blev også diskuteret løsninger for hele området: Anlæggelse af dræn på både Diget og Dalen, grubning af hele området eller kun drænanlæggelse på Dalen. Det blev foreslået at grubbe hele området uanset, idet et dræn kun fungerer i løs jord samt at muligheden for at HusCompagniet kan udføre arbejdet, hvis de alligevel har maskiner i området bør undersøges.

Efter en længere diskussion rejste en af de berørte husejere sig op og roste generalforsamlingen for at anlægge en fælles holdning til problemet med vand. Han henstillede til at den enkelte grundejer må acceptere at måske ikke alle områder vil blive afhjulpet på en gang, da der skal være økonomi til evt. drænetablering og henstillede til bestyrelsen om fremadrettet at involvere de ejendomme, som er omfattet af ændringer, således at disse kan kommentere i løbet af processen.

Efter diskussionen sammenfattede bestyrelsen det fremførte til et forslag om, at bestyrelsen foranlediger grubning af området mellem Diget og Dalen samt mellem Kæret og Dalen, såfremt dette kan gøres inden for et budget på 40-50.000. Viser dette sig uden effekt, skal der udføres ingeniørberegninger for at undersøge, hvad der vil være den bedste løsning. Dette forslag vedtog generalforsamlingen.

Punkt 6. Valg af bestyrelse

Til bestyrelsen genopstillede Stine Pihl Christensen, Dalen 10, Lars Jacobsen, Engen 10, Thomas Funding Therkildsen, Diget 12, mens Gitte Jensen, Højen 56 havde valgt at trække sig fra bestyrelsen.

Generalforsamlingen opstillede Louise Lindskov Petersen, Diget 63 og Ronni Feldt, Dalen 5 og den samlede bestyrelse blev vedtaget ved applaus.

Punkt 7. Valg af suppleant til bestyrelsen.

Niels Holm, Højen 90 genopstillede til posten som suppleant og blev valgt ved applaus.

Punkt 8. Valg af revisor.

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

Punkt 9. Valg af suppleant til revisor.

Jens Christensen, Højen 1 genopstillede som revisor suppleant og blev valgt ved applaus.

Punkt 10. Evt.

Under eventuelt blev følgende forslag og informationer delt.

- Højen 13 udtrykte bekymring for asfalten på de veje som skal overtages fra HusCompagniet.
- Højen 52 gjorde opmærksom på, at Familiebolig har anvendt billeder af private boliger på nettet og at Diget 25-43 bør kigge på Boligportalen.dk efter billeder af deres huse.
- Emnet trafiktælling kom op igen, men blev mødt af mange divergerende holdninger.
- Der blev foreslået bump eller chikaner på stamvejene. I lighed med dem, man ser i villakvarteret bag outletcenteret.
- Hegnet 5, spurgte til legepladsen på Bakken – Som ikke bliver opført, men som HusCompagniet ikke har villet fjerne fra tegningen.
- Diget 25 oplyste at der er skader på asfalten på Skrænten, som følge af det tunge maskineri der anvendes til byggerierne i midten af området.



Grundejerforeningen Kærup Park

- Der blev spurgt til, om områderne omkring Familieboligs arealer er overtaget af foreningen. Svaret er, at de er overtaget, men ikke er afsluttede, idet foreningen, som en del af en samlet løsning, har accepteret selv at lave finish og så græs. Dette er en udgift for foreningen på ca. 5.000,-
- Der blev udtrykt ønske om chikaner på stierne mod Kærup Allé pga. knallertkørere. Bestyrelsen svarede at det vil fremgå af et nyhedsbrev, som også udkommer til lejerne, at man skal vise opmærksomhed på stierne.
- Engen 6 spurgte til asfalt ramper – de er bestilt og vil blive udført i maj
- En anden beboer var utilfreds med, at det var foreningen der betalte dette – det havde andre selv måtte betale. Til dette svarede formanden at ramperne har været på vej det sidste år, hvilket grundejere der har kontaktet foreningen, har fået at vide. Men den enkelte husstand har jo så også måttet vente længe.
- Spørgsmålet om lys på stierne ved Bakken, Kæret og Klinten blev rejst, men da foreningen ikke har overtaget området, er det ikke noget der bliver arbejdet med endnu.
- Der blev foreslået kampesten på stierne for at hindre biltrafik.
- Det blev oplyst at der ikke er lys i en pære ud for Hegnet 7.
- Der blev fra Højen 13 opfordret til at reagere, når det sker noget usædvanligt i området. Ofte kan tilstedeværelse være nok til at afværge et lyssky forehavende.

Da der ikke var flere bemærkninger fra salen oplyste den afgangende formand, at bestyrelsen også i det kommende år har mange opgaver foran sig. Hovedopgaverne vil blive overtagelse af HusCompagniets område og udarbejdelse af ny kontrakt for grøn og hvid pleje.

Som afslutning på generalforsamlingen takkede kasserer Stine Pihl Christensen, Gitte Jensen for hendes arbejde for foreningen og dirigenten takkede forsamlingen for god ro og orden.

Dirigent Lisbeth Berndtson

Formand Gitte Jensen