

Grundejerforeningen
Parcelgårdens rækkehuse
Bestyrelsen

Referat af
Grundejerforeningens årlige, ordinære generalforsamling
onsdag d. 13. marts 2024 i Sognegården

Benedicte bød velkommen til generalforsamlingen i Sognegården.

Generalforsamlingen valgte John Lange (plads 8) som dirigent.

Ved generalforsamlingen var 35 huse repræsenteret, inklusive 7 bestyrelsesmedlemmer.

John takkede for valget og konstaterede, at indkaldelse var udsendt med 14 dages varsel – i overensstemmelse med vedtægterne – så generalforsamlingen er lovlig og beslutningsdygtig. I overensstemmelse med bestyrelsens indkaldelse blev følgende punkter behandlet:

Dagsordenens punkt 1: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2023. Se bilag.

Benedicte orienterede om enkelte ting i den udsendte beretning for året.

- Hjertestarteren – vi kunne ikke få arrangeret en udendørs uddannelsessession, men på givliv.hjerteforeningen.dk kan man melde sig til et 30 minutters online kursus.
- Udendørslamper – er ikke medtaget i manualen, da budgettet fra Slots- og kulturstyrelsen ikke rakte til det. Men som bekendt er Søllerød Park, der har samme lamper, i gang med et projekt vedr. istandsættelse eller reservedele til lamperne. Vi kan formentlig anskaffe ca 20 lampeglasser fra Søllerød Park. Vi vil fremover kunne købe såvel nye lamper som glas. Detaljer kommer på hjemmesiden. Blok 8 i Søllerød Park har en prøveopsætning af nyproducerede lamper.
- Manualen – det var vigtigt for bestyrelsen, at vi alle fik et trykt eksemplar, men den kan også ses på fbb.dk og på vores hjemmeside.
- Opvarmning – som nævnt forventes udkast fra Vestforbrænding til fjernvarmeprojekt i løbet af 2024. Projektet forventes gennemført i 2030. Hvis/når der kommer fjernvarme, skal enstrengede varmesystemer (som de fleste nok har) ændres til et 2-strengt system.

Beretningen blev taget til efterretning (godkendt).

Dagsordenens punkt 2: Godkendelse af regnskab for 2023. Se bilag.

Johannes Larsen (JL) gennemgik det udsendte regnskab:

- Regnskabet er lidt problematisk!
- Kontingentindtægter på 201.000 kr.
- Gartner udgifter er landet på 120.000 kr.
- Materialeforbrug dækker over hjertestarteren
- Plejeplan er landet på 69.000 kr. mod 30.000 kr. budgetteret. Skyldes bl.a. bedet på plads 7, der kostede 50.000 kr. Herudover udgifter til pleje af nordarealet
- Snerydning har kostet 80.000 kr. mod budget på 25.000 kr.
- Fredning div – dækker manual trykning og lamper
- Udgifter for 333.000 kr. og dermed et underskud på 132.000 kr.
- Som aftalt på generalforsamlingen er beløbet, der er nævnt i regnskabet, som anses for fradragsberettiget, justeret. Efter at udgifter til saltning/snerydning i gårdene og Granholmen indgår, er det forhøjet fra 3.198 kr. til 4.102. kr.

Balance:

- Aktiver – har vi nu ikke længere
- Egenkapital nu negativ på ca. kr. 19.000
- Har lånt 2000 kr. af Granholmens "vejlaug/vedligeholdelses" kasse, som JL pt varetager

Ingen protesterede og regnskabet blev godkendt.

Dagsordenens punkt 3: Godkendelse af budget for 2024. Se bilag.

JL gennemgik budget for 2024:

- Budgettet er således også problematisk, og vil kræve en kontingentforhøjelse fra 3000 kr. til 4500 kr. årligt for at kunne hænge sammen, hvilket der er budgetteret med
- Uændret på gartner 140.000 kr.
- Plejeplan kun 10.000 kr. i 2024
- Snerydning sat til 90.000 kr. (jan-feb i år har kostet 80.000 kr.)
- Budgetteret overskud på 32.000 kr.
- Kommentar: bør vi ikke hæve kontingent yderligere, til 6000 kr.
Det må tages op til næste år, da det ikke har været udmeldt som forslag på forhånd.
Forsamlingen tilkendegav en positiv holdning til dette.
- JL foreslog en ekstra "frivillig" opkrævning i foråret på de ekstra 1500 kr. (der ellers først bliver opkrævet til august)

- Kommentar vedr. Vejlemosevej, hvor vores halvdel ryddes - det betaler de Hvide Huse ikke for. Måske vil man betale lidt fra de Hvide huse for at få ryddet hele vejen?
- Kommentar vedr. om der bliver saltet for meget? Snerydning følger DMI's anbefalinger, ligesom kommunen gør det.

Budgettet blev herefter godkendt.

Dagsordenens punkt 4: Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

Plads 1: Johannes Larsen, Parcelvej 34C – genvalgt

Plads 2: Har pt. ingen kandidat frem til næste generalforsamling

Plads 3: Bo Dalberg, Granholmen 24 – ikke på valg

Plads 4: Sven Koefoed-Hansen, Granholmen 40 - genvalgt

Plads 5: Mia Bandsberg Fink, Granholmen 15 - valgt

Plads 6: Per Følner, Granholmen 41 – ikke på valg

Plads 7: Morten Stephensen, Vejlemosevej 48 – ikke på valg

Plads 8: Søren Vadstrup, Vejlemosevej 52 - ikke på valg

Suppleant: Lars-Christian Borg, Granholmen 19 – genvalgt

Forsamlingen takkede Benedicte for hendes store arbejde med en lang klapsalve!

Dagsordenens punkt 5: Valg af revisorer, som vælges for 1 år.

John Lange – genvalgt

Gustav Anker Sørensen – genvalgt

Dagsordenens punkt 6: Indkomne forslag fra beboerne:

1. FORSLAG TIL ÆNDRING AF BYGGEBLAD FOR DRIVHUSE

De på oversigtsplanen viste byggefelter med 1 meter afstand til skel mod "Fælles friarealer og veje" ændres til 2,5 meter.

Bjarne Halse-Svendsen, Preben Olesen, Erik Friis-Hashé

Bjarne og Preben redegjorde for baggrunden for forslaget.

Bestyrelsens flertal (alle på nær én) ønsker ikke at støtte forslaget, da det vil pålægge de fleste ejere en unødvendig begrænsning. Bestyrelsen vil gerne præcisere på hjemmesiden, at gældende lovgivning skal overholdes af bygherre.

Afstemning ift. om det nuværende byggeblad skal bibeholdes. Overvejende flertal for at beholde det nuværende byggeblad. Kun 3 stemte for at ændre det jf. forslaget. Forslaget blev således nedstemt.

2. Status for plejeplanen for Lilleskolen og Nordskoven.

Herunder status for, om vi kan få fældet nogle af de store træer, der skygger for de haver, der grænser op til Lilleskoven.

Ellen Dalgård Zdravkovic

Ellen redegjorde for baggrunden for ønsket om opdatering ift. evt. fældning af træerne.

Sven Koefoed gav en status: Vi vedtog jo tidligere en plan for områderne, hvor vi besluttede at vi gerne vil have skov, men ikke for tæt, så der udtynnes løbende. Pga. den anstrengte økonomi, har al aktivitet været indstillet i en del af 2023, men når økonomisk muligt, håber vi at komme videre med plejeplanen.

Karen Humle spurgte til plejeplanens fokus og kommenterede dispositionen omkring bedet på plads 7, der kostede 40000 kr. (+ moms), hvilket blev støttet på generalforsamlingen sidste år, da det ikke har været muligt at få løst opgaven ved frivilligt arbejde.

Annie Rønnow kommenterede også på træernes højde – og efterlyser, at træerne beskæres.

Preben Olesen kommenterede, at Lilleskoven trænger, og at det vil koste mange penge.

Lone Skriver kommenterede, at træerne i Nordskoven også er meget høje og tager lys.

Sven Koefoed kommenterede, at de karaktergivende birketræer er en del af fredningen.

Niels B. Sørensen foreslog, at der kan markeres træer, der skal fældes og vil gerne deltage i fældningen.

Caroline Lemvig Müller forespurgte, om der evt. kan laves særindsamling til plejeplanen. Det giver vedtægterne ikke mulighed for.

Benedicte Arildsbo pointerede, at udvælgelse af træer til fældning skal gøres med fagfolk, for at sikre, at der fortsat er nok træer, der kan optage vandet i området.

Karen Humle forespurgte, om det koster ekstra at have dialog om træerne med gartneren. Det gør det ikke, præciserede Sven Koefoed.

Sven Koefoed kommenterede, at vi skal videre med plejeplanen, og at der skal indtænkes langsigtet fornyelse, når vi har penge til det.

3. Oplæg til drøftelse af stigende vandstand i vores område.

Flere af husene i Parcelgården har problemer med følgerne af de øgede vandmængder i søer, åer, mosen og grundvandet, - men heldigvis ikke alle. Som jeg har forstået, løber der højtliggende vandårer under nogle af husene, hvilket giver problemer med vand i kældre. Jeg har hørt forskellige tilgange til at løse problemerne, -men har selv kunnet klare det med svampe, aviser og lign. i de efterhånden hyppigere perioder, hvor vandet pibler ud under kældertrappen. Idet vi vel kan se ind i, at problemet ikke vil forsvinde - velsagtens tværtimod vil stige, - vil jeg hermed lægge op til en drøftelse af de forskellige muligheder, der måtte findes for at løse det - eller måske bare minimere skaderne.

Susanne Thygesen

Susanne uddybede og spurgte til, hvad andre oplever, og om der er gode forslag til løsning.

John Lange fortalte, at flere huse har en udvendig drænpumpe i gården tæt ved hoveddøren, der for dem løser problemet.

Niels B. Sørensen uddybede, at det virker godt hos dem.

Karen Humle fortalte, at hun har vand oppe i krybekælderen.

Gustav A. Sørensen spurgte, om bestyrelsen evt. vil lave et projekt, men det er der ikke aktuelt tid til i forhold til, at det er meget forskelligt, om der er vand i de forskellige huses kældre.

Annie Rønnow spurgte til vandstanden i kanalen, og kommunen er ved at se på det og etablere en løsning.

Bo Dalberg nævnte, at det er vigtigt at rense sine lodrette nedløbsrør, idet de transporterer regnvand væk fra huset og ned i kloakken. Hvis de er tilstoppede og løber over, vil vandet komme tæt på huset.

Bjarne Halse fortalte, at vandstanden i Furesøen for ca. 20 år siden blev hævet – og spurgte om bestyrelsen kan forespørge kommunen om vandstanden skal sænkes igen. Han fortalte desuden, at der jo godt kan etableres en brønd og løsning i kælderen.

Benedicte Arildsbo foreslog, at de, der har pumper og/eller brønde, deler information og detaljer på Facebook siden.

4. Forslag om at hyre en arkitekt til tegning af bebyggelsens tagfodder.

Tagfodderne på Parcelvej 28 på tilbygningen anses for at være forkeret udført.

Manualen bør rettes, så den pågældende fejl ikke gentager sig for andre af bebyggelsens huse.
John Lange

John trak forslaget tilbage da indlægget fra Møgelhøj og Slots-og Kulturstyrelsen adresserede det i deres oplæg fra kl. 19-20.

Dagsordenens punkt 12: Evt

Benedicte havde disse punkter

- Det dybe spor på græsrabatten på Granholmen mellem pl. 3 og 5 er erkendt af vognmand og vil blive repareret, når frosten er væk.
- Velkommen til Caroline Lemvig Müller og Peter Alling Sørensen på plads 3
- Velkommen til Daniel og Anne Hedemann på plads 6
- Velkommen til Mathias Qvist Fenger og Mette Sofie Andersen, der er flyttet ind på plads 5
- Tak til Niels Bølling, der er udtrådt af bestyrelsen

John Lange konstaterede, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Benedicte takkede John for indsatsen som dirigent.

Søren Vadstrup takkede Benedicte på bestyrelsen og foreningens vegne for hendes mange år i bestyrelsen. Benedicte fik bogen "Kulturmiljø", vin og gaver.

Benedicte takkede – det har været sjovt, lærerigt og udfordrende, og hun har haft et mål om, at vi skal behandle hinanden godt og ordentligt i vores bebyggelse. Og nu, hvor vi har en manual, er det tid til at trække sig.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.37

Bestyrelsen/Bo Dalberg