

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Grundejerforeningens 46. ordinære generalforsamling blev afholdt onsdag d. 6. april 2011 på Sønderøskolen, Café 1, med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2010
4. Forslag fra bestyrelsen
 - Budget for 2011
 - Kontingent for 2011
 - Snerydning til en pris á kr. 350 pr. parcel pr. år.
5. Forslag fra medlemmer (ingen modtaget)
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:
På valg er: Søren Møllskov Larsen – genopstiller ikke
Thomas Due – villig til genvalg
Carsten Andersen – villig til genvalg
7. Valg af suppleant til bestyrelsen:
På valg er: Jørn Jensen – villig til genvalg
8. Valg af revisor og revisorsuppleant:
På valg er: Revisor Jesper Bech – villig til genvalg
Revisorsuppleant Rasmus Borch – villig til genvalg
9. Eventuelt.
Her vil der blive redegjort for deklaration/lokalplan ved Morten Heinemann, Mosestedet 33, idet Morten Heinemann har særlig faglig viden om dette forhold.

41 parceller var repræsenteret, og der deltog 60 i generalforsamlingen.

På bestyrelsens vegne bød **formanden, Erling Jensen** velkommen til denne generalforsamling, der nu er nr. 46 i rækken.

Det er med nogen beklagelse at Dramasalen på Ll. Værløse Skole ikke udlejes/udlånes mere, så i hast fik vi mulighed for at komme på denne nyrenoverede skole.

Det kan heldigvis ses på forsamlingens deltagere, at der er kommet nye unge medlemmer til.

Det første punkt på dagsordenen er valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog **Jens Risum**, og da der ikke blev bragt andre i forslag blev Jens Risum valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, hvorefter ordet blev givet til **formanden** for aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen	Allerførst vil jeg præsentere bestyrelsen samt hvilke opgaver, vi varetager hver især.
Thomas Due	Thomas Due har haft ansvaret for vedligeholdelse af det grønne område, hvor anlægsgartnerfirmaet REEL har udført opgaven på kontrakt.
Flemming Høier Jensen	Flemming Høier Jensen har stået for foreningens hjemmeside samt har assisteret Thomas med det grønne område.
Jørn Jensen	Jørn Jensen har assisteret undertegnede med byggesager.
Søren Møllskov Larsen	Søren Møllskov Larsen har assisteret undertegnede med byggesager og har arbejdet med oplæg til ny lokalplan i stedet for den gamle deklaration fra januar 1967.
Carsten Andersen	Carsten Andersen er kasserer og regnskabsfører. Et arbejdet, som han udfører på forbilledlig vis.
Møder	Vi har afholdt 5 bestyrelsesmøder i det forgangne år og vi er i tæt kontakt via e-mail.
Spørgsmål fra sidste generalforsamling	Ved sidste generalforsamling noterede bestyrelsen følgende hovedpunkter, der skulle følges op:
• Oplæg til lokalplan	Bestyrelsen har sammen med særlig sagkyndig, Morten Heinemann, Mosestedet 33, rettet henvendelse til Furesø Kommune vedr. oplæg til lokalplan, herunder mulighed for taghældning mm. Den gældende deklaration fra 1966 - 1967 er på ingen måde tidssvarende længere. Der er kommet et nyt bygningsreglement, som skal respekteres. Et udkast er på trapperne.
• Genåbning af veje	Efter vedholdende pres og hørings svar fra Bestyrelsen blev Engstedet genåbnet via Nørreskovvang i uge 38, 2010. Det er rart at være fri for at se på store betonklodser i vort nærområde. Vejlukningen ved Baunehøj Park er blevet gjort permanent og der er etableret gang- og cykelsti forbi midterbeplantning.
• Snerydning	Gartnerfirmaet REEL foretager snerydning ud for fællesareal på Nørreskovvang. Bestyrelsen har indhentet tilbud på snerydning af arealer, som i dag påhviler grundejerne. Forslag herom incl. ekstrabetaling er sat til afstemning senere i aften.
• www.baunehojpark.dk	Bestyrelsen er i kontakt med beboer, som ved lejlighed vil modernisere vor hjemmeside. I dag ligger de nyeste regnskaber og generalforsamlingsreferater et langt stykke nede i Dokumentarkivet og ikke under generalforsamling. Indtil videre må vi leve med det.
• Fællesarealer, vedligehold	Der sker en løbende fornyelse af de grønne områder. Gamle træer beskæres, skæve træer fældes og nye kommer til. Det sker i samråd med naboerne og Thomas er tovholder. Thomas holder også en tæt dialog med gartnerfirmaet REEL ang. kvaliteten af græsslåning o.lign.

- E-mail

Ved flere lejligheder har bestyrelsen bedt om medlemmernes e-mail adresser og samlet liste er blevet udarbejdet. Bestyrelsen opfordrer alle til at svare.

Bestyrelsen planlægger udsendelse af information via e-mail snarest.

Dette var de spørgsmål, som bestyrelsen skulle gå videre med fra sidste generalforsamling.
- Byggesager**

På årets bestyrelsesmøder har vi behandlet anmodninger om byggesager og ændringer til bestående udhuse/carporte.

I øjeblikket er der få huse til salg i vores område. Bestyrelsen modtager en del henvendelser fra beboere og ejendomsmæglere i den forbindelse.
- Fællesarealet**
Det grønne område

Vores gartner Reel har passet området i 2010 ganske flot og beskæringen på det grønne område fortsatte i vinterens løb og der blev **tyndet ud** i mange buskads og buskads-øer. Dette arbejde er både tidskrævende og meget dyrt, men nødvendigt.

Plæneflader er blevet slået rigtigt flot gennem sæsonen. Buskadset ud til Mosestedet, Rastestedet, Bostedet og Lerstedet er blevet klippet og trimmet 2 gange i 2010. Affaldsstativer og hundeskilte er blevet vel modtaget.
- Plejeplan

Plejeplanen vil køre videre i hovedtræk og der er stadigvæk en del års arbejde inden REEL vil være igennem vores område.

Plejeplanen ligger på vores hjemmeside www.baunehojpark.dk, hvor de elektroniske udgaver kan læses eller udskrives i pdf-format.

Aftalen med REEL er, at græsset bliver slået 20 gange i sæsonen., og skråningen ned mod Nørrevænget 5 gange. Vi kan altid købe os til mere efter aftale.

Fra kommunen har vi fået besked på, at klippe buskads langs stikveje og vendepladser, der ligger op til vores fællesareal samt klippe noget bevoksning ned, der skygger for en lampe. Det er blevet gjort.
- Sankt Hans arrangement

Der var god tilslutning til årets Sankt Hans bål. Vejret var fint og de fremmødte kunne nyde en forfriskning og få en snak med naboer.

Bestyrelsen skal oplyse, at **Sankt Hans bålet** vil blive tændt torsdag den 23. juni 2011 med fakler som tidligere år ca. kl. 21.30. Bestyrelsen vil sørge for lidt at drikke til både store og små.

Vi krydser fingre for, at vejret arter sig. Såfremt arrangementet må aflyses grundet vejret, opsættes et skilt om dette ved bålpladsen.

Jeg skal minde om, at man kan aflevere velegnet, tørt brænde til vores Sankt Hans bål **efter 15. maj**. Bemærk venligst **tørt** brænde og det er IKKE affald efter hækklipning!
- Legeplads**

Legepladsen for enden af Rastestedet er velbesøgt. Den bliver vedligeholdt efter behov.
- Veje**

Veje og stikveje er kommunens ansvar og bestyrelsen har ikke noget med dem at gøre. Hvis man skal bruge stikvejen til opmagasinering (grundet byggearbejde eller andet) så skal man have en tilladelse fra kommunen. Punktet kommer også med i den planlagte gennemgang af deklARATION og vedtægter.

Bestyrelsen er i tæt dialog med Furesø Kommune.

Deklaration / lokalplan

Bestyrelsen arbejder på at modernisere lovgrundlaget for Baunehøjpark Grundejerforening. Det skulle gerne ske inden 50 års jubilæet! Furesø Kommune vil ikke af egen drift udarbejde en lokalplan for vores område.

Bestyrelsen vil også se på hvilke muligheder der er for evt. at få en eller anden form for tage med hældning for klyngehusene og husene helt generelt. Det nye bygningsreglement skærper krav til isolering og bestyrelsen vil gerne understøtte dette.

www.baunehojpark.dk

På vores hjemmeside kan man se deklARATION og vedtægter i elektronisk form, samt de seneste års generalforsamlingsreferater og regnskaber.

Billeder af fællesområdet opdateres.

Bestyrelsen arbejder på at bringe gode løsninger på fælles udfordringer, f.eks. ny postkasse, vinduer, ny stern osv.

Adressen på hjemmesiden er:

www.baunehojpark.dk

Eventuelle spørgsmål kan sendes via e-mail til

postmaster@baunehojpark.dk

eller til formanden. Vi tilstræber at svare så hurtigt som muligt, men forvent ikke svar fra den ene dag til den næste.

Kontingent

Det er efter bestyrelsens opfattelse nødvendigt, at vi fortsætter med at ofre penge på **vedligeholdelse af vores store, grønne område**.

Det er også nødvendigt at have tilstrækkelig **likviditet** til betaling af regninger, der forfalder i årets første 4-5 måneder inden der har været nogle kontingentindbetalinger.

Bestyrelsens forslag til **kontingent er på kr. 1950**, svarende til en mindre stigning på 50 kroner.

Vi håber naturligvis at få bred opbakning til dette forslag.

Snerydning i hele området koster 350 kr ekstra. Dette forslag sættes særskilt til afstemning senere i aften.

Afslutning

Inden jeg slutter, vil jeg atter komme med en generel opfordring til medlemmerne om at vise hensyn i forbindelse med større arbejder i weekender og på helligdage.

Vær lidt forudseende og giv naboer og genboer besked i god tid inden man eksempelvis skal lave ny stern eller lægge nyt tagpap på, så de kan tage deres forholdsregler eller foreslå et andet tidspunkt pga. eksempelvis konfirmation eller rund fødselsdag. Så tal sammen!

Afslutningsvis vil jeg sige tak til mine bestyrelseskollegaer for indsatsen i det forgangne år.

Herefter udbad **dirigenten** sig bemærkninger til beretningen.

Ernst Frederiksen, Bavnestedet 115, henviste til drøftelserne om deklARATIONEN, som han ikke fandt anledning til at ændre. Der er mulighed for 30⁰ taghældning på husene på Bavnestedet og hvem har i øvrigt tilsynspligten til deklARATIONENS overholdelse. Hertil redegjorde **formanden** kort for at det har vist sig at deklARATIONENS bestemmelser ikke er præcise nok i forbindelse med byggesager, og **Jesper Bech, Lerstedet 24**, fandt at det var vigtigt at få deklARATIONEN ændret i en lokalplan.

Otto Andersen, Bavnestedet 139, omtalte bevoksningen på Bavnestedet ved p-pladserne, og **Thomas Due** oplyste, at bevoksningen mod de tilstødende grunde blev klippet 1 gang om året, og det bliver ikke gjort mere om efteråret/vinteren, men fremrykket her til foråret.

Steen Jakobsen, Bostedet 27, omtalte et højt fyrretræ på fællesarealet. Træet skygger og ønskes fjernet, hvortil **Thomas Due** oplyste at træet bliver fjernet, og at man årligt fjerner 4 høje træer på området. Det er ret kostbart at fjerne træerne, så derfor sker det over en vis periode.

Anna Kjelstrup, Mosestedet 75, ville gerne høre til sagen om basketballmålet på ejendommen over der dem, og hvor formanden bor. **Formanden** oplyste, at han havde skrevet til genboerne om at det var en begrænset periode med målet, og såfremt naboejendommene ved eventuelle salg måtte være generet og konstatere et værditab vil målet straks blive fjernet.

Andre fandt at formanden var inhabil i sagen og **bestyrelsen** oplyste, at sagen havde været drøftet flere gange. Flere efterlyste en nabohøring og i den foreliggende situation vil der blive foretaget en nabohøring, som **bestyrelsen** vil rette sig efter.

L. Sarholt, Bavnestedet 81, oplyste at kommunens folk også var med til at rydde området ved p-pladserne på Bavnestedet, og **Thomas Due**, kunne bekræfte dette, idet kommunen har pligten til at slå græsset på de små områder, og at grundejerforeningen har pligten til at klippe buskadset/hækken mod naboejendommene.

K. Jensen, Bavnestedet 51, fandt at hovedstien ved legepladsen trængte til en ordentlig omgang, hvortil **Thomas Due** oplyste, at dette område var et gammelt mosehul og at en dræning var påkrævet og at underlaget for stien burde udskiftet. Dette var meget dyrt og det mest praktiske og billigste var nok at hæve stien, hvilket vil blive foretaget.

Andre mente, at der tidligere har ligget drænrør i dette område, og det vil blive undersøgt. Men det ændrer næppe ved at gamle drænrør nok ikke er virksomme mere, og at vi må leve med periodevis at sikre stien med mere grus.

Inge Margrethe Nielsen, Bostedet 40, at der var ryddeligt i området og at fejmaskinen gjorde det ret godt, så der var ros til bestyrelsen for dette.

Herefter blev beretningen godkendt.

Ad. 3) Forelæggelse af det reviderede regnskab

Kassereren Carsten Andersen gennemgik regnskabet for 2010, og oplyste at udgifterne for vedligeholdelse af fællesarealet som altid er de alt overvejende udgifter og at snerydningen er et selvstændigt punkt senere. Der er ikke brugt penge til en advokat i forbindelse med tolkning af deklARATIONEN og forholdet til en kommende lokalplan for området. Der er så brugt lidt flere udgifter på vedligeholde af fællesarealet.

Herefter blev regnskabet vedtaget enstemmigt.

Ad. 4) Forslag fra bestyrelsen.

Ad. 4.1 og 4.2 Budget og kontingent for 2011

Kassereren gennemgik budgettet og henviste til formandens bemærkninger under bestyrelsens beretning. Kontingentstigning er kr. 50 pr. parcel for 2011, formuen reduceres til minimum ca. kr. 125.000 for at klare likviditeten i årets første halvdel, indtil kontingenterne kommer ind.

J. Samson, Nørrevænget 86, spurgte til forsikringsforholdene for snerydning af fortovet på Nørrevænget, idet kommunen fejer noget af området. **Bestyrelsen** fandt ikke anledning til at gøre noget ved dette, idet man henholder sig til de generelle bestemmelser for rydning af eget fortov.

Peter Hagen, Mosestedet 57, var enig med bestyrelsen om, at kontingentet ikke burde være højere end nødvendigt, men at man til næste år nok var nødt til at forhøje kontingentet yderligere for at kunne sikre den fornødne likviditet i fremtiden, og det var **bestyrelsen** enig i.

Der var ikke flere bemærkninger til budgettet og kontingentet på **kr. 1.950** for 2011 blev herefter vedtaget enstemmigt.

Budgettet er herefter for 2011:

UDGIFTER:

1.0	Fællesarealet		
1.1	Fast plejeplan (REEL) Græs, Hække, Buskadser Fritvoksende træer, Stier, fortove, vedligeholdelse	250.000	
1.2	Ekstra plejeplan Rydning, fældning, klipning m.v. efter aftale	125.000	
1.3	Legeplads. Vedligeholdelse 2011	<u>0</u>	375.000
2.0	Snerydning		
	Aftale med REEL Bonnement for Nørreskovvang		20.000
3.0	Administration		
3.1	Generalforsamling	4.000	
3.2	Medlemsinformation	3.000	
3.2	Bestyrelsesudgifter	10.000	
3,4	§ 12, stk.10 vederlag, kontingentfrihed, 6 best.medl.	9.000	
3.5	Forsikringer	2.000	
3.6	Sct. Hans bål	2.500	
3.7	Gebyrer, repræsentation og diverse	1.500	
3.8	Advokatbistand	<u>0</u>	32.000
	I alt udgifter		427.000

INDTÆGTER

10.1	Kontingenter, 201 parceller á kr. 1.950	391.950	
10.2	Morarenter	.150	
10.3	Renter	0	
10.4	Gebyr fra ejendomsmægler	<u>.150</u>	
	I alt indtægter		392.250
	Årets budgetterede underskud er		- 34.750

Formuen er herefter reduceret pr. ultimo 2011
fra afrundet kr. 175.902 til

141.152

Ad. 4.3 Snerydning til kr. 350 pr. parcel pr. år

Thomas Due, redegjorde kort for bestyrelsens forslag om snerydning og/eller saltning 10-12 gange på vejene, herunder alle stikvejene.

Dette punkt rejste en større debat med mange indlæg, og følgende kan resumeres fra debatten:

- Skal udgiften være ens for alle (?) **Bestyrelsen:** Ja
- Er det nok med disse relative få snerydninger, når vi ser på de sidste års antal snedage (?)

- Når sneen ryddes fra veje og stier, vil den så blive fjernet (?) **Bestyrelsen:** ja, inden for budgettet.
- Bliver der også ryddet fortove (?) **Bestyrelsen:** Nej
- Flere ønskede i stedet ryddet sne på fortove, og fandt at der desværre var mange, der ikke overholdt den almindelig snerydningspligt.
- Andre fandt at det var luksus at rydde vejene for sne aht. bilerne. Det var vigtigere med fortovene.
- En enkelt fra Nørrevænget var ked af ikke at have modtaget snerydningsforslaget inden generalforsamlingen. **Bestyrelsen** beklager for de 2 tilstedeværende at dette er sket, for det er naturligvis en meget kedelig fejl.

Efter denne debat blev der stemt ved håndsoprækning med følgende resultat:

For forslaget:	15 stemmer
Imod forslaget:	22 stemmer

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget ikke kunne gennemføres.

Ad. 5) Forslag fra medlemmer: Ingen

Herefter blev der som sædvanligt holdt en spisepause med smørrebrød med øl/vand til kl. 21.00, hvor mødet blev genoptaget.

Ad. 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Genvalg uden afstemning af	Thomas Due , Rastestedet 27
Genvalg uden afstemning af	Carsten Andersen , Bostedet 20
Nyvalg uden afstemning af	Morten Heinemann , Mosestedet 33

Ad. 7) Valg af suppleant til bestyrelsen

Genvalg uden afstemning af **Jørn Jensen**, Bostedet 13

Ad. 8) Valg af revisor og revisorsuppleant

Jesper Bech, Lerstedet 24, blev genvalgt til revisor uden afstemning, og tilsvarende blev **Rasmus Borch**, Lerstedet 26, genvalgt som revisorsuppleant uden afstemning.

Ad 9) Eventuelt

Morten Heinemann, Mosestedet 33, gennemgik regelsættet for deklARATIONEN og omtalte nogle lidt vage formuleringer, som man i dag administrativt ikke anser for brugbare, og at styringen var meget bedre med bedre og faste bestemmelser i en lokalplan.

Dette er især aht. til kommende tilbygninger, hvor der fortsat er ca. 20-25% af husene, der ikke har foretaget tilbygninger.

Bestyrelsen vil på et kommende møde med forvaltningen komme med synspunkter, som bl.a. blev udtrykt sidste år med hældninger på husene i det sydlige område og krav til bebyggelsesprocenterne og facadecensuren, som bestyrelsen ikke har mulighed for at sikre bliver overholdt – og heller ikke forvaltningen efter den gældende deklARATIONEN.

Herefter udspandt sig en god dialog om fordelene med en lokalplan, og da flere ønskede en åben proces vil **bestyrelsen** løbende orientere via hjemmesiden.

Endelig blev der fra flere sider henledt opmærksomheden på de mange **hundeefterladenskaber**, især på Bavnestedet. Ofte er det folk fra Bavnehøjpark bebyggelsen, der glemmer at have en hundepose med, eller også vil de heller ikke bruge den.

Bestyrelsen er helt enig i dette, og der er sat affaldskasser op til formålet, og der sker en løbende tømning. Der bliver rettet en henvendelse til Ejerforeningen i Bavnehøjpark.

Afslutningsvis var der ros til bestyrelsen for det arbejde der blev lagt for at holde området i en pæn og ryddelig stand, herunder græsslåningen.

Der var herefter ikke flere indlæg og **dirigenten** afsluttede generalforsamlingen og takkede for den gode stemning og debat og gav ordet til **formanden**, der bad alle om at sende e-mailadresser ind, da en kommunikation i fremtiden kan ske elektronisk.

Indtil videre vil referater fra generalforsamling blive omdelt og ligeledes kontingentopkræfvningen.

Mødet sluttede kl. 21.45.

Dirigent: Jens Risum

Referent: Jørn Jensen

-----o0o-----

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig :

Formand	Erling Jensen 29erling11@gmail.com	Mosestedet 61	2874 8817
Næstformand	Flemming Højer Jensen dsl108499@vip.cybercity.dk	Rastestedet 10	44 48 06 76
Kasserer	Carsten Andersen can@webspeed.dk	Bostedet 20	44 48 38 41
Fællesarealet	Thomas Due repstock@webspeed.dk	Rastestedet 27	44 48 19 44
Byggesager	Morten Heinemann tmheinemann@hotmail.com	Mosestedet 33	22 16 63 31
Suppleant	Jørn Jensen jjn@privat.tele.dk	Bostedet 13	44 48 37 32

Bestyrelsen har ligeledes fordelt opgaverne mellem sig:

Fællesarealet: Flemming Højer Jensen
Thomas Due
Morten Heinemann

Byggesager: Erling Jensen
Morten Heinemann
(Jørn Jensen)

Regnskab/økonomi: Carsten Andersen

Uden for bestyrelsen:

Revisor: Jesper Bech Lerstedet 24

Revisorsuppleant: Rasmus Borch Lerstedet 26

www.baunehojpark.dk

postmaster@baunehojpark.dk