

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Grundejerforeningens 48. ordinære generalforsamling blev afholdt torsdag d.11. april 2013 kl.19.00
I Satellitten, Værløse Bymidte ved biografen, med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2012
4. Forslag fra bestyrelsen
 - Budget for 2013
 - Kontingent for 2013
5. Forslag fra medlemmer (ingen modtaget)
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:
På valg er: Thomas Due – villig til genvalg
Erling Jensen – villig til genvalg
Morten Heinemann – 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.

41 parceller var repræsenteret, og der deltog 58 i generalforsamlingen.

På bestyrelsens vegne bød **formanden, Erling Jensen** velkommen til denne generalforsamling, der nu er nr. 48 i rækken, og inden generalforsamlingen begynder har vi en times tid med et oplæg fra Janus Hendrichsen, Energitjenesten København, Miljø- og Energikontoret.

Janus Hendrichsens oplæg og dialog med forsamlingen var meget instruktivt for at husene i området kan blive energiforbedret, så man dels holder på varmen og sparer i varmeudgifterne.

./. Der vedlægges et kortfattet referat fra denne del af mødet

Herefter begyndte generalforsamlingen kl. 20.20 og det første punkt på dagsordenen var valg af dirigent. Bestyrelsen foreslog Jørn Jensen, der afslog, da han er suppleant i bestyrelsen, og i stedet blev revisor **Jesper Bech** valgt og som ny og uprøvet fandt **dirigenten** at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, hvorefter ordet blev givet til **formanden** for aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Allerførst vil jeg præsentere **bestyrelsen** samt hvilke opgaver, vi varetager hver især.

- Thomas Due har ansvaret for vedligeholdelse af det grønne område, hvor anlægsgartnerfirmaet REEL har udført opgaven på kontrakt. Til ekstraopgaver har vi afprøvet andre firmaer.
- Michael Skov udvikler og vedligeholder foreningens hjemmeside samt har assisteret Thomas med det grønne område.

- Jørn Jensen har assisteret undertegnede med byggesager.
- Morten Heinemann har ligeledes assisteret undertegnede med byggesager og har arbejdet med oplæg til ny lokalplan i stedet for den gamle deklaration fra januar 1967. Morten har dialogen med kommunen om udviklingen på området.
- Carsten Andersen er kasserer og regnskabsfører. Et arbejde, som han fortjener stor anerkendelse for!
- Jeg hedder Erling Jensen og er formand. Udover byggesager modtager jeg henvendelser fra kommunen, ejendomsmæglere og husejere. Jeg har deltaget i møder om klimaudfordringer og energibesparelser.

Møder

Vi har afholdt flere 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:

- Energibesparelse

Furesø Kommune ønsker at nedbringe miljøbelastningen ved bedre isolering af husene. Energitjenesten København har fremkommet med forslag på baggrund af gennemgang af typisk klyngehus. Det blev fremlagt ved mødets start af Janus Hendrichsen jh@energitjenesten.dk tlf. 3698 6821.

- Oplæg til lokalplan

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling fortsat været i dialog med Furesø Kommune ang. udarbejdelse af en lokalplan for vores område.

Tilbagemeldingen fra forvaltningen har været, at det giver mening at udarbejde en lokalplan for området, og at dette vil være indstillingen overfor kommunens Planudvalg. Imidlertid har kommunen prioriteret andre sager højere, hvorfor vi stadig afventer møde med kommunen.

- Dræning legeplads

Stenfaskine er blevet nedgravet ved rutchebanen. Vi følger udviklingen og håber, at det er tilstrækkeligt.

- Snerydning

Gartnerfirmaet REEL foretager snerydning ud for fællesareal på Nørreskovvang.

- www.baunehojpark.dk

Michael arbejder på at revidere vor hjemmeside. De seneste regnskaber og generalforsamlingsreferater findes i Dokumentarkivet.

- Fællesarealer vedligehold

Grundejerforeningen råder over et samlet friareal på 46.441 m². 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.

Byggesager

På årets bestyrelsesmøder har vi behandlet anmodninger om byggesager – f.eks. carporte og forøget isolering i hustaget og dermed større stjernhøjde.

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 2012 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. For at holde omkostningerne nede har bestyrelsen også fældet et par træer.

Plæneflader er blevet slået rigtigt flot gennem sæsonen. Buskadset ud til Mosestedet, Rastestedet, Bostedet og Lerstedet er blevet klippet og trimmet. 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 lamper. 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 søndag den 23. juni 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.

Stier

Det kraftige regnvejr har eroderet stierne, hvorfor vedligehold gennemføres etapevis.

Vi har planlagt fremover at lægge nyt grus på stierne: ca. 100 – 150 meter ad gangen pr. år. Dette vil ske løbende alt efter vores økonomi. Arbejdet betyder, at stierne i dag fremstår bedre end længe set.

Veje

Veje og stikveje er kommunens ansvar og bestyrelsen har ikke noget med dem at gøre. På kommunens hjemmeside kan grundejere meddele behov for vedligehold.

Kommunen har meddelt, at vejene vil blive asfalteret igen i år 2013. Det ser vi frem til!

Hvis man skal bruge stikvejen til opmagasinerings (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.

Kraftige regnbyger - oversvømmelser

Vi har separat kloakering. Det betyder, at sanitært spildevand tilføres kloak med egne brønde og tilføres spildevandsrensaneanlægget. Regnvand fra tage og befæstede arealer tilføres sit eget rørsystem med egne brønde, der leder vandet til Sækken/Farum sø. Man kan se de 2 brønddæksler ude i vejen tæt på hinanden.

På grund af ”fejltilslutninger” blev regnvand sendt til spildevandskloak med oversvømmelser på Nørrevænget til følge. Dette er eller har været sædvanen for at rense spildevandsledninger på en simpel måde, men det er nu fravalgt, som følge af de store regnskyl i de seneste år. Kommunen har sikret korrekt tilslutning inden 15. maj 2012 som lovet.

Kommune henvendelser

Morten har skrevet til Furesø kommune ang. vejskilte, højtænder og skæve lygtepæle.

40 km/t skilt på Bostedet skal gøres mere synligt.

Vejmarkering ud for Bavnestedet 41-43 bør ændres, så kørende trafik forstår at køre mod Fiskebækvej og undgår forgæves kørsel i den blinde ende.

Liste over skæve lygtepæle er fremsendt til kommunen med forslag til at flytte et par længere væk fra stikveje, så hyppig påkørsel undgås.

Deklaration / lokalplan

Det nye bygningsreglement skærper krav til isolering og bæredygtighed og bestyrelsen vil gerne understøtte dette.

Morten har skrevet til Susanne Birkeland, Furesø Kommune om vores ønske om at få udarbejdet en lokalplan.

Den eksisterende deklARATION for området er utidssvarende, uklar og svær at administrere efter. I september 2012 afslog Planudvalget desværre forvaltningens indstilling vedrørende udarbejdelse af en lokalplan for området.

Vi har efterfølgende - senest i slutningen af februar - drøftet muligheden for en alternativ regulering af vores område - ved at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Bestyrelsen anser ikke regulering af byggeansøgninger via kommuneplanens rammebestemmelser som et brugbart alternativ til en lokalplan.

Vi opretholder vores ønske om at få udarbejdet en lokalplan for vores område og har noteret, at forvaltningen støtter os heri.

Bestyrelsen vil på hjemmesiden informere om kommunens beslutning. Bestyrelsen opfordrer foreningens medlemmer til at sende konkrete forslag og ønsker til bestyrelsen.

www.baunehojpark.dk

På vores hjemmeside kan man se deklARATION og vedtægter i elektronisk form.

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.

På grund af prisudvikling foreslår bestyrelsen, at det årlige kontingent øges med 50 kr. til samlet **kontingent på kr. 2000**

Vi håber naturligvis at få bred opbakning til dette forslag.

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

Jesper Christensen, Mosestedet 6, spurgte til asfalteringen, og om den også gælder for stikvejene, og det mente **formanden** at det gjorde det.

Inger Bergstrøm, Bavnestedet 41, var glad for initiativet med afmærkningerne, men mange kunne ikke finde ud af at følge Bavnestedet ud mod Nørreskovvang/Fiskebækvej, og **andre** i forsamlingen gjorde opmærksom på at GPS'er ikke er indstillet korrekt, og **Michael Skov, bestyrelsen**, kunne oplyse at det samme har gjort sig gældende ved forlængelsen af Bostedet ud mod Ryetvej. Man må leve med dette i et par år, desværre.

Michael Skov, bestyrelsen, oplyste at bestyrelsen havde fældet nogle træer fornyelig, men glædet at underrette naboerne, som dette beklager bestyrelsen.

Brian xxxx, Bavnestedet 29, spurgte til stjernhøjden, idet han havde fået afslag på en stjernhøjde på 70 cm. Hertil svarede **formanden**, at der måtte foreligge en misforståelse, idet han havde fået opfattelsen af en højde på 100 cm, og det er for højt. Bestyrelsen har tidligere godkendt højere stjern som følge af ekstra isolering af tagkonstruktionen og derfor accepteres en stjernhøjde på op til 70 cm.

Annette Godsk, Bavnestedet 133, spurgte til deklARATIONEN, og **Morten Heinaman, bestyrelsen**, oplyste, at grundejerforeningen ikke kunne meddele tilladelse eller give afslag. Bestyrelsen har kun en påtaleret over for deklARATIONEN, og det er kommunen som meddeler tilladelser og/eller afslag

Dette kan blive forbedret med en kommende lokalplan, hvor mange uklarheder i deklARATIONEN kan bliver rettet op eller afklaret.

Janus Hendrichsen, Energitjenesten, oplyste, at det nok var en god ide med fælles projekter for at billiggøre forbedringer, herunder udgifter til nye tage med høj isolering.

Moe Stene, Bavnestedet 145, oplyste som en af de første der flyttede til området i 1964, at mange huse var blevet efterisoleret og i sin tid med nye døre og vinduer, hvor bestyrelsen kom med forslag og stod for fælles indkøb etc.

Herefter blev beretningen godkendt med applaus.

Ad. 3) Forelæggelse af det reviderede regnskab

Kassereren Carsten Andersen gennemgik regnskabet for 2012, og oplyste at udgifterne for vedligeholdelse af fællesarealet altid er de alt overvejende udgifter.

Herefter blev regnskabet vedtaget enstemmigt, og der blev som sædvanligt holdt en spisepause med smørrebrød med øl/vand til kl. 21.20, hvor mødet blev genoptaget.

Ad. 4) Forslag fra bestyrelsen.

Ad. 4.1 og 4.2 Budget og kontingent for 2012

Michael Skov gennemgik budgettet og henviste til formandens bemærkninger under bestyrelsens beretning. Bestyrelsen foreslår en indre kontingentstigning til kr. 2.000 pr. parcel, og foreslår, at der budgetteres med lidt færre udgifter til den ekstra plejeplan, hvorefter formuen ultimo året reduceres til kr. 140.236. Endvidere oplystes fra **kassereren**, at der allerede i dette forår er brugt en del penge til betaling for fællesarealets vedligeholdelse, idet der jo ikke kommer kontingenter ind før hen på forsommeren.

Søren Storm, Bavnestedet 61, var bekymret for den dalende formue, og at der kunne komme alvorlige kontingentstigninger om få år hvis udviklingen fortsætter som i de sidste par år.

Thomas Due, bestyrelsen, oplyste, at der var en buffer i budgettet med den ekstra plejeplan, man altid kunne udskyde eller reducere, hvilket også er med i det foreliggende budget.

Der var ikke flere bemærkninger til budgettet og kontingentet på **kr. 2.000** for 2013, der herefter blev vedtaget:

Budgettet er herefter for 2013:

UDGIFTER:

1.0	Fællesarealet		
1.1	Fast plejeplan (REEL)	260.000	
	- Græs, Hække, Buskads		
	- Fritvoksende træer, stier, affald og ukrudt		
1.2	Ekstra plejeplan	110.000	
	- Rydning, fældning, klipning, bark og skilte		
1.3	Legeplads. Vedligeholdelse 2013	<u>5.000</u>	375.000
2.0	Snerydning		
	Abonnement 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	Girokort, kuverter, hjemmeside	1.000	
3.8	Gebyrer	1.000	
3.9	Repræsentation og diverse	<u>1.000</u>	<u>33.500</u>
	I alt udgifter		428.500

INDTÆGTER

10.1	Kontingenter, 201 parceller á kr.2.000	402.000	
10.2	Morarenter	.100	
10.3	Renter	0	
10.4	Gebyr fra ejendomsmægler	<u>.200</u>	
	I alt indtægter		<u>392.300</u>
	Årets budgetterede underskud er		- 26.150

Formuen er herefter reduceret pr. ultimo 2013
fra afrundet kr. 166,386 til **140.136**

Denne formue svarer til den nødvendige likviditet i første kvartal 2014

Ad. 5) Forslag fra medlemmer: Ingen

Ad. 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Genvalg uden afstemning af: **Thomas Due, Rastestedet 22**
Erling Jensen. Mosestedet 61
Morten Heinemann, Moestedet 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

Gurli Storm, Bavnestedet 61, fandt at det var ret utåleligt med de mange hundeeskrementer på fortovet på Bavnestedet, og på vejen i i området Højeløft Vænge er der ikke nær så mange gener som i vores område. **Formanden** oplyste, at det var bestyrelsen opmærksom på men kunne ikke gøre andet end at sørge for opsætning af affaldsspande til de mange hundeluftere, som del bor i området, men som også går gennem området. Hvad kan vi gøre andet (?)

Anne Lise Bentsen, Bavnestedet 109, var meget ked af at man fortsat sprøjtede græs ind på muren, og **Thomas Due, bestyrelsen**, vil igen rette en kraftig påmindelse til de, der forestår græsslåningen.

Fra salen, blev der spurgt til snerydningen på Nørreskovvang, og om det mærkelige, at der ikke ryddes sne ud for 3 ejendomme mod Engstedet. Hertil svarede **Thomas Due og Michael Skov, bestyrelsen**, at snerydningen kun sker ud for fællesarealet, og at de private grundejere selv må sørge for snerydning på de fortove, som er ud for deres grund.

Annette Storm, Bavnestedet 61, spurgte til rydningen af området ud for legepladsen, og **Thomas Due, bestyrelsen**, oplyste, at vinterens forløb betød at området ikke var færdigreguleret, og at det vil ske så snart man kan komme i jorden og så græs.

Der var herefter ikke flere indlæg og **dirigenten** afsluttede generalforsamlingen og takkede for den gode stemning og debat og gav ordet til **formanden**, der også takkede for det gode forløb i årets generalforsamling.

Indtil videre vil referater fra generalforsamling blive omdelt til alle parcellerne og ligeledes kontingentopkrævningen. Det ovevejes om referater og meddelelser i fremtiden alene lægges på hjemmesiden

Mødet sluttede kl. 21.45.

Dirigent: Jesper Bech

Referent: Jørn Jensen

-----o0o-----

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som sidste år og som følger:

Formand	Erling Jensen 29erling11@gmail.com	Mosestedet 61	2874 8817
Næstformand	Michael Skov msk @dma.dk	Rastestedet 13	44 48 41 38
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: Thomas Due
Morten Heinemann
Michael Skov

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