

## **GRUNDEJERFORENINGEN FOR TERRASSEHUSOMRÅDET BORUPGÅRD ØST**

Referat af Ordinær Generalforsamling i fælleshuset fredag den 20. april 2018 kl. 19.00

### **Velkomst**

Formanden Gunnar Rasmussen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Der var 43 ejendomme repræsenteret på generalforsamlingen.

### **1. Valg af dirigent**

Jørn Peterslund, Jollen 17, blev valgt som dirigent. Dirigenten takkede for valget og gennemgik den fulgte procedure for varsling af generalforsamlingen og den udsendte information om dagsorden, samt konstaterede, at forsamlingen var enig i, at den var lovligt indkaldt efter foreningens vedtægter, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig til behandling af den udsendte dagsorden.

### **2. Beretning fra bestyrelsen**

Formanden henviste til den udsendte skriftlige beretning. Punkter, som er under behandling senere på generalforsamlingen, bliver gennemgået der, mens formanden gennemgik de øvrige punkter fra beretningen således:

Gravesagen blev afsluttet i 2016. Tilslutning af alarm blev etableret i 2017.

Pergolaen blev færdig, men undervejs viste det sig, at de lodrette stolper var rådne og skulle udskiftes. Tømreren erkendte, at denne udskiftning burde være opdaget ved gennemgangen inden istandsættelsen, og grundejerforeningen godkendte et tilbud, som indebar, at det ikke kom til at koste mere end det ville have kostet, hvis udskiftning af stolperne var blevet medtaget fra starten. Vi mangler nu kun at vælge borde/bænke til pergolaen, som er et punkt på generalforsamlingen i dag.

Havemøbler til området blev vedtaget på den seneste generalforsamling til en del af området. Bestyrelsen valgte imidlertid at købe borde/bænke til hele området på en gang, da der kom et meget favorabelt tilbud efter generalforsamlingen.

Algebehandling af endegavle blev påbegyndt i 2017. På grund af det dårlige vejr sidste sommer blev algebehandlingen foretaget sent på året, og den fulde effekt kan derfor ikke ses endnu. Bestyrelsen valgte at behandle flere gavle end oprindeligt aftalt, da endegavle inde i bebyggelsen burde medtages ved den første algebehandling. Bestyrelsen håber på en lavere kadence af algebehandling fremover.

Fælleshusets vinduer blev gennemgået og repareret, men rammerne, specielt mod østsiden, er meget dårlige. Vi må derfor påregne en udskiftning af vinduerne indenfor de kommende år.

Fliseprojektet er blevet færdigt, og alle fliser er udskiftet, bortset fra belægningen på trapperne.

Udskiftning af varmerør er under udførelse mellem Staget og Jollen. Dette arbejde burde være afsluttet på nuværende tidspunkt, men på grund af frosten, har Forsyning Helsingør ikke kunne lukke for varmen i området, som også omfatter Poppelgården. Det er nu oplyst, at der bliver lukket for varmen den 3. maj mellem kl. 8-16. Æblestien forventes samtidig at blive lukket i en 14 dages periode på grund af gravearbejder.

Skade på de grønne arealer mellem Staget og Jollen. I forbindelse med udskiftning af stern på en husrække på Staget blev arealet beskadiget bl.a. som følge manglende pålægning af plader. Bestyrelsen har fået en aftale med liftudlejeren, som erkender fejlen. Han dækker omkostningerne med reetablering, og arbejdet vil blive udført, når Forsyning Helsingør er færdig med udskiftning af varmerørene. Formanden henstillede til at alt arbejde, som kræver benyttelse af fællesarealer, fremover bliver koordineret med bestyrelsen, så en tilsvarende situation ikke opstår.

Status grønne områder. Mia Vergo oplyste, at pasningsplanen følges. Der vil i 2018 ske en nedskæring af beplantningen mod skoven på Staget, og en nedlægning nogle af de runde bede i græsarealet ved Jollen 1. Mia Vergo henstillede til, at der ikke plantes i bedene på fællesarealet, og at der aldrig bliver plantet Efeu.

Møde med Helsingør Kommune om grønne områder. Der har været afholdt møde med Helsingør Kommune om beplantning langs Poppelstien. Kommunen ønskede ikke at fjerne al beplantning, men kunne tilslutte sig, at der skete en udtynding. Helsingør Kommune ville også udtynde i skoven mod Comwell, men ikke fjerne store træer. Æblestiens forlængelse gennem skoven bliver renoveret, og overkørslen fra Smakkevej til Staget bliver omlagt.

Fællesudvalget/GF Borupgård. Arbejdet forløber godt og konstruktivt og i god balance mellem de 5 grundejerforeninger. Vi havde håbet på at få gennemført den mindretalsbeskyttelse, som blev beskrevet på generalforsamlingen i 2017, men desværre var der ikke flertal herfor. Der er stadig en dialog om dette emne, og vi vil forsøge at finde en anden løsning i 2018.

Nye beboere. Formanden bød nye beboere velkomne og glædede sig over, at de nye beboere deltog i generalforsamlingen i år.

Der var følgende bemærkninger til beretningen:

Det blev opfordret til kun at beskære beplantningen mod skoven som et vildt hegn, ikke som en hæk.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse af regnskaber**

#### **3.1 Foreningens regnskab**

Lars Schou fremlagde det reviderede regnskab for 2017. Lars Schou gennemgik regnskabet og specielt de punkter, hvor regnskabet divergerede i forhold til budgettet, idet han oplyste at:

Renter og diverse overstiger budgettet primært som følge af flere henvendelser om ejendomsoplysninger fra ejendomsmæglere i forbindelse med hussalg.

Der har været flere indtægter ved udlejning af fælleshuset.

Den helt store post på budgettet det sidste år har været indeholdt i femårsplanen. Den har overskredet budgettet på forskellige poster, da vi har anskaffet borde og bænke til hele området i 2017 for at sikre, at vi fik ens borde til hele bebyggelsen, og da der fremkom et meget favorabelt tilbud på køb af disse. Derudover er pergolaprojektet blevet noget dyrere, da det viste sig, at stolperne skulle udskiftes på grund af råd. Afløbet mellem Jollen 81 og 83 blev også en anelse dyrere end budgetteret som følge af montering af alarm til pumpen. Flere poster under Fælleshus, Fællesanlæg og øvrige er en del under budgettet. Udgiften til fællesantennen var lavere end budgetteret, idet der i 2017 kun er trukket for 3 kvartaler. Vi har i 2017 haft endnu en mild vinter, hvorfor vi har haft en besparelse på vinterforanstaltninger. Festudvalget har ikke været så aktivt i det forløbne år, hvorfor der ikke er afholdt så mange udgifter som budgetteret. Det er en bevidst strategi og kendetegnende for vores sunde forening, at vi ikke skærer ind til benet, men sikrer os, at der er luft i budgettet. Det gør, at der f.eks. er plads til at udskifte stolperne på pergolaen, da de viste sig at være rådne, og købe borde og bænke til hele bebyggelsen for at sikre forsyningsikkerheden uden bekymring.

Der blev stillet spørgsmål til, hvad den store udgift til pasning af fællesarealer dækker, og hvad der menes med ad hoc opgaver. Udgifterne til pasning af fællesarealer dækker alle sædvanlige pasningsopgaver, herunder græsslåning, klipning af roser og hække, årlig beskæring af træer, pasning af bede og andre løbende pasningsopgaver på fællesarealerne. Ad hoc opgaver er f.eks. nedlægning af rosenbede, beskæring af træer, som ikke indgår i den løbende vedligeholdelse, etablering af nye pladser o.l. Det er bestyrelsens opfattelse, at beløbet er nødvendigt og rimeligt for at opretholde en ordentlig velvedligeholdet stand på fællesarealerne.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### **3.2 Regnskab og budget for fællesforeningen Grundejerforeningen Borupgård (til efterretning).**

Formanden gennemgik regnskabet og budget 2018. Der var et underskud på kr. 10.000 i 2017, hvilket skyldes en overskridelse af posten for snerydning. Regnskabet blev taget til efterretning.

## **4. Forslag fra bestyrelsen**

### **4.1 Fælleshus: forslag til nye priser for leje af fælleshus**

Merete Jørgensen begrundede og redegjorde for, hvorfor bestyrelsen bringer forslag til nye priser for leje af fælleshuset op på generalforsamlingen:

1. De gældende regler for hvem der kan leje fælleshuset og til hvilke formål, findes der ingen klar dokumentation for. Bestyrelsen har på baggrund af den dokumentation, der findes, udarbejdet nye "Regler for leje af fælleshus", således som det fremgår af foreningens hjemmeside.
2. Prisen for leje af fælleshuset, alt efter hvad dette lejes til findes der ingen dokumentation for, udover de kr. 600,- beboerne skal betale.

3. For at bestyrelsens kasserer kan godkende lejeformål og betaling, bør der foreligge klare regler for betalingen, som er godkendt af generalforsamlingen.

Selvom bestyrelsen ifølge Regler for benyttelse og vedligeholdelse af fællesfaciliteter og fællesarealer er bemyndiget til at fastsætte priser og deposita for fælleshuset, er det bestyrelsens opfattelse, at indføres eller ændres priser bør det godkendes af generalforsamlingen. Fra bestyrelsens side er beløbene ikke væsentlige, idet der ikke er stor økonomi i forslaget, men der ønskes en retfærdig og nem administrerbar ordning.

Bestyrelsen indstiller derfor følgende til generalforsamlingens godkendelse.

- A. Beboere betaler kr. 600 i leje
- B. Udefrakommende betaler kr. 1.500 i leje
- C. Grupper, som benytter fælleshuset til f.eks. Bridge, pilates, seniorklub o.l., hvor grundejerforeningens medlemmer er værter, - forudsat at klubben er forbeholdt eller væsentligst består af grundejerforeningens medlemmer – betaler kr. 150 pr. gang
- D. Udlejning til andre grundejerforeninger i GF Borupgård til generalforsamlinger kr. 1.500 pr gang.

Da der under dagsordenens punkt 5.1 er fremsat et forslag om ændring af Regler for leje af fælleshus af Lis og Svend Kirkegaard-Sørensen, Jollen 57, forespurgte dirigenten forslagsstillerne, om de ønskede dette punkt behandlet sammen med punkt 4.1. Svend Kirkegaard-Sørensen redegjorde for det fremsatte forslag, men ønskede ikke, at punktet blev medtaget under punkt 4.1.

Merete Jørgensen gennemgik de enkelte punkter A – D.

Dirigenten satte forslagene A – D til afstemning hver for sig, og punkterne blev vedtaget.

#### **4.2 Tennisbanen**

Jakob Fogsgaard begrundede bestyrelsens forslag om istandsættelse af tennisbanen og ændring af belægningen fra asfaltunderlag til grønt kunstgræs.

Tennisbanen fremstår i dag dårligt vedligeholdt med lunger, er meget vanskelig at spille på, lågen kan ikke åbnes, og der er alger og uskøn bevoksning i kanten, så boldene bliver væk.

En istandsættelse af banen, som foreslået, vil forskønne området, øge kvaliteten ved at spille tennis, og det vil værdiforøge vores boliger i lighed med de gennemførte arbejder med reovering af stier og pergolaen. Siden udskiftning af låsen til banen sidste år har mange beboere hentet ny nøgle til banen, og det viser en god interesse for banen.

Jakob Fogsgaard oplyste, at hvis banen skulle istandsættes i år vil det koste ca. 36.000 kr. Dette arbejde omfatter maling af streger, rengøring, netstolper, låge, net og bænk). Rengøring og malerarbejde skal gentages hvert 2-3 år og udgør kr. 18.750 af den samlede pris.

En kunstgræsbane koster inklusiv netstolper, låge, net og bænk kr. 179.000. Vedligeholdelse vil kunne varetages af boerne på havedage med få årlige omkostninger (grus og mosforebyggelse). Udgiften vil kunne rummes indenfor 5 årsplanen. Der skal derfor ikke opkræves ekstraordinært for at kunne finansiere dette.

Generalforsamlingen vedtog tennisbanens istandsættelse og ændring af belægningen fra asfaltunderlag til grønt kunstgræs.

#### **4.3 Stern og vinduer**

Gunnar Rasmussen begrundede bestyrelsens forslag om ændring af foreningens bestemmelser i Bevarelse af bebyggelsens karakter og bygningernes udseende ved indsættelse af nye punkter, punkt 1f og 1g hvorved der gives tilladelse til udskiftning af træstern til stern med aluprofiler og udskiftning af trævinduer til aluvinduer.

Vi må erkende at tiden går, og at det ikke længere er rimeligt, at fastholde de oprindelige bestemmelser i Bevarelse af bebyggelsens karakter og bygningernes udseende. Vi ønsker derfor at bringe reglerne ajour.

Der blev stillet spørgsmål til, hvad "spadserer" betyder. Søren Hag oplyste, at det er fordelingen af samlinger. Denne fordeling skal ske således, at samlingerne skal fordeles, så det ser rimeligt ud. Det vil sige, at der på facaderne ikke er et lille stykke stern i forløbet, men at alle plader fordeles ud over længden af sternene.

Generalforsamlingen vedtog de to forslag.

#### **4.4 Opsætning af hjertestarter**

Niels Dræby oplyste, at seniorgruppen sidste år fremkom med et forslag om indkøb af en hjertestarter, som skal hænge på fælleshuset. Der er i foråret indsendt ansøgning til Tryk Fonden om tildeling af en hjertestarter til området, og der kan forventes svar ca. 1. juni.

Såfremt Tryk Fonden ikke tildeler os en gratis hjertestarter, besluttede generalforsamlingen at indkøbe og opsætte en hjertestarter på fælleshuset.

#### **4.5 Borde/bænke til Pergolaen**

Merete Jørgensen begrundede bestyrelsens forslag om indkøb af køb af 4 stk. Eden Wood borde /bænke til Pergolaen.

Generalforsamlingen vedtog forslaget.

#### **4.6 Revideret 5 års plan**

Gunnar Rasmussen gennemgik 5 årsplan 2017, som blev godkendt på sidste års generalforsamling, samt 5 årsplan 2018. Lars Schou har allerede under gennemgangen af regnskabet for 2017 gennemgået afvigelser i forhold til 5 års plan 2017.

Renovering af tennisbanen og indkøb af nye borde/bænke til pergolaen er medtaget i 5 årsplan 2018.

Generalforsamlingen godkendte 5 års planen.

#### **4.7 Budget og kontingent til vedtagelse.**

Lars Schou fremlagde og kommenterede budgettet for 2018 og forslag om fastsættelse af uændret kontingent for 2018 på kr. 10.000 pr hus.

Budget og kontingent blev vedtaget.

## **5. Forslag fra medlemmerne**

Der forelå forslag fra Lis og Svend Kirkegaard-Sørensen om ændring til de af bestyrelsen udsendte " Regler for leje af fælleshus" dateret okt 17. I afsnittet " Hvem kan leje fælleshuset" ændres 3. pind til: " Desuden kan fælleshuset anvendes til klubaktiviteter forudsat, at klubben er forbeholdt eller væsentligst består af grundejerforeningens medlemmer" Ordet " lejes" er ændret til " anvendes"

Svend Kirkegaard-Sørensen begrundede det fremsatte forslag, da det er vigtigt, at huset fortsat kan benyttes af interessegrupper, uden at der skal betales for denne benyttelse.

Dirigenten bemærkede, at generalforsamlingen under punkt 4.1, punkt C allerede har taget stilling til dette forslag.

Generalforsamlingen besluttede ikke at vedtage det fremsatte forslag fremsat under punkt. 5

## **6. Valg til bestyrelsen**

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt: - Gunnar Rasmussen, Staget 42 - Mia Vergo, Jollen 85 – Lars Schou, Jollen 49, Merete Jørgensen, Jollen 29.

Jakob Fogsgaard ønskede ikke genvalg.

Som nyt medlem af bestyrelsen blev valgt Anne-Mette Andersen, Staget 30.

## **7. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen**

Niels Dræby blev valgt som suppleant.

## **8. Valg af revisor og revisorsuppleant**

Steffen Bjarnø, Jollen 61, og Henrik Dencker, Jollen 63, blev valgt.

## **9. Eventuelt**

Klaus Jørgensen orienterede om arbejdet i rottegruppen, samt egne erfaringer med bekæmpelse.

Erfaringen har vist, at hurtig indsats med kontakt til Helsingør Kommune, gennemgang af kloak og afløb samt udluftning på taget kan begrænse skaderne. Etablering af rottespærre og riste ved udluftninger og afløb fra taget hindrer indtrængen af nye rotter, og når de rotter, der allerede er inde i huset er fanget, er problemet løst. Helsingør Kommune har godkendt, at der opsættes rottespærre ved stikvejene fra Jollen og Staget, i alt 4 stk. Det er en betingelse, at grundejerforeningen servicerer disse rottespærre to gange om året, og er ansvarlig for eventuelle skader. Der er som en prøveordning opsat en rottespærre ved den midterste Jollevej, og erfaringer herfra vil danne grundlag for beslutning om eventuel opsættelse af yderligere rottespærre i bebyggelsen. Max Sørensen supplerede med at oplyse, at Eivind Larsen A/S netop havde besigtiget den opsatte rottespærre, og at alt var i orden.

### **Afslutning**

Dirigenten takkede for medlemmernes deltagelse og hævdede generalforsamlingen.

Endelig takkede formanden dirigenten for vel udført hverv.

Referent.

Merete Jørgensen

Som dirigent.

Jørn Martin Peterslund