

GRUNDEJERFORENINGEN FOR TERRASSEHUSOMRÅDET BORUPGÅRD ØST

Referat af Ordinær Generalforsamling i fælleshuset fredag den 25. september 2020 kl. 19.00

Velkomst

Formanden Gunnar Rasmussen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Der var 25 ejendomme repræsenteret på generalforsamlingen. Gunnar Rasmussen beklagede, at den ordinære generalforsamling, som skulle afholdes inden udgangen af april måned, måtte udsættes som følge af Covid 19 restriktionerne.

1. Valg af dirigent

Jørn Peterslund, Jollen 17, blev valgt som dirigent. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at de formelle regler i forbindelse med generalforsamlingen findes i vedtægternes § 11 for afholdelse af generalforsamling. Dirigenten 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., og gennemgik kort de enkelte punkter fra beretningen således:

Bestyrelsen. Foreningens kasserer, Lars Schou, flyttede fra bebyggelsen primo 2019, og Merete Jørgensen overtog midlertidigt jobbet som kasserer, indtil Henrik Dencker indtrådte i bestyrelsen på generalforsamlingen i april 2019. Her blev Henrik Dencker valgt som kasserer, og har siden varetaget opgaven på betrykkende vis.

Arkivoprydning. I efteråret 2019 flyttede bestyrelsen det gamle arkiv fra skuret i fælleshuset til varmecentralen på Sprydet. Arkivet var stærkt vandskadet, som følge af utæthed i taget på skuret. Efter sortering og udsmidning af dubletter, er det relevante materiale gemt, og langt det meste materiale ligger på Dropbox, således at referater af generalforsamlinger og bestyrelsesmøder er gemt elektronisk.

Tennisbane. Projektet med tennisbanen blev afsluttet i 2019, hvor kanterne langs banen udenfor hegnet blev afrettet og tilsået med græs, så banen synsmæssigt falder godt ind i de grønne områder. Tennisbanen er blevet en stor succes, som vi kan glæde os over. 7 deltagere tilmeldte sig den nye ordning med udlejning til beboere indenfor GF Borupgård i 2019.

Fælleshuset. I 2019 tilrettelagde bestyrelsen i hvilken rækkefølge, og med hvilke materialer, den ønskede at sætte fælleshuset i stand. Bestyrelsen besluttede at indkøbe et nyt køleskab og stabelstole i 2019. Bjælkerne i loftet er tonet hvide, så de passer til loftsfarven. Karen Wellendorf har istandsat alle Børge Mogensen stolene. En stor tak til Karen Wellendorf for dette arbejde, som har sparet foreningen for mange penge.

Rottespærrer. Der blev i 2019 opsat yderligere 3 rottespærrer i hovedkloakken, så der nu er i alt 4 rottespærrer. Rottespærrerne serviceres 2 gange om året, og der indsendes rapport til Forsyning Helsingør.

Hjertestarter. Da Trygfonden gav afslag på at tildele foreningen en hjertestarter, har vi indkøbt en hjertestarter og fået den opsat på fælleshuset. Gruppen bag dette projekt, har afholdt 2 meget velbesøgte kurser i brug af hjertestarteren. Også en stor tak til denne gruppe.

Ny affaldsordning. En af de helt store udfordringer i 2018, 2019 og også i 2020 har været den nye affaldsordning, som Helsingør Kommune har vedtaget. På generalforsamlingen i 2018 blev det vedtaget at vælge to nedgravede anlæg på hhv. Jollen og Staget. Siden er der kommet nye udmeldinger om affaldsmængder fra Forsyning Helsingør, vores tilladelser skulle revurderes, og der skulle fremsendes nye ansøgninger og gives nye dispensationer fra Skovloven og Miljøstyrelsen. Bestyrelsen har sendt projektet i udbud til 3 leverandører på hhv. en nedgravet løsning eller en ikke nedgravet Smartline løsning. I øjeblikket afventer vi afklaring på håndtering af de 5 yderligere affaldssorteringsfraktioner, som forventes at skulle komme til at gælde for alle husstande i Danmark.

De grønne områder. Mia Vergo har sammen med Gee's Hus & Have Service fået vores fællesarealer til igen at stå flotte og velholdte, og en stor tak til Mia Vergo for hendes arbejde.

Havedage. Der har i årets løb været afholdt velbesøgte 2 havedage, med rigtig mange deltagere. Det betyder meget, at I kommer på disse dage, og hjælper foreningen med at vedligeholde området.

Legeredskaber. I foråret 2019 blev legeredskaberne gennemgået, og de er nu repareret og istandsat.

Bestyrelsen har i samarbejde med Gee's Hus & Have Service videreført behandling af **gavlene**, der blev påbegyndt i 2017. Bestyrelsen vil i 2020 fortsætte behandlingen.

Bygningsgruppen. Den 11. september 2018 nedsatte bestyrelsen en arbejdsgruppe med henblik på at sikre overholdelse af de regler, skiftende generalforsamlinger har vedtaget for bebyggelsen, samt forbedre vedligeholdelsesstanden i området. Gruppen har fortsat sit arbejde i 2019, og der er synlige resultater overalt. Den øgede fokus på vedligeholdelse har betydet, at mange af ejendommene har fået renoveret og vedligeholdt deres ejendomme, og dette arbejde er fortsat i 2020.

Ny hjemmeside. I foråret 2019 opstod der problemer med vores hjemmeside, som blev hostet af Prosedo. Det viste sig, at Prosedo ikke længere kunne/ville supportere hjemmesiden, og at de havde vidst det gennem længere tid uden at orientere os herom. Bestyrelsen besluttede derfor at ophøre samarbejdet med Prosedo, og der blev udarbejdet en ny hjemmeside baseret på systemet WordPress. Det var et ønske, at vi selv kunne redigere og opsætte hjemmesiden, at tennisbane og fælleshus kunne bookes via hjemmesiden, og at der kunne udsendes nyhedsbreve via hjemmesiden, som også skulle indeholde en opslagstavle. I sensommeren 2019 åbnede den nye hjemmeside, og den har fungeret upåklagelig siden.

Fællesudvalget/GF Borupgård. Samarbejdet i fællesudvalget går fortsat godt. Budgetterne overholdes og økonomien er fin. Vedtægterne er i to omgange ændret, således at anvendelsen af fællesarealerne forudsætter, at alle foreningerne er enige herom. Dette skulle sikre, at vi ikke i fremtiden oplever situationer hvor nogen "forgriber" sig på vores fællesarealer.

Festudvalget. I årets løb har festudvalget afholdt 3 arrangementer, Nytårskur, Katten af Tønden og Sct. Hans aften. En stor tak til udvalget for det store arbejde.

Regnskab/budget/femårsplan. Retningen for foreningens økonomi de seneste år har været styret af femårsplanen for den økonomiske udvikling og naturligvis regnskabet og budgettet. Foreningen har en god økonomi, og planerne følges i store træk.

Nye beboere. Modtagelsen af nye beboere blev i 2019 ændret fra en velkomst med et brev og to flasker vin, til at indkalde til et årligt møde, hvor bestyrelsen informerer om området og vores regler.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af regnskaber

3.1 Foreningens regnskab

Henrik Dencker fremlagde det reviderede regnskab for 2019. Henrik Dencker gennemgik regnskabet og specielt de punkter, hvor regnskabet divergerede i forhold til budgettet, idet han supplerende oplyste at:

Regnskabet viser et overskud på 120t kr. og en kassebeholdning på 370t kr. Alle kontingenter er betalt, og indtægter ved udlejning af fælleshuset er steget, som følge af den nye prisstruktur. Diverse er lidt lavere end budget primært som følge af færre henvendelser om ejendomsoplysninger fra ejendomsmæglere i forbindelse med hussalg. Der har været flere indtægter end budget ved udlejning af tennismedlemskaber for udefrakommende.

Udgifter fælleshus følger stort set budgettet, hvor der bl.a. er indkøbt nye stabelstole. Investeringer omfatter primært følgearbejder tennisbanen, rottespærre, køb og installation af hjertestarter og reparation af legepladser. Administrationsomkostninger indeholder udgifter til den nye hjemmeside, vin og mad generalforsamling 2019.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

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

Formanden gennemgik regnskab 2019 og budget 2020. Der er i 2019 et overskud på kr. 75.999. Budget 2020 viser uændret kontingent. Regnskabet blev taget til efterretning.

4. Forslag fra bestyrelsen

4.1 Udlejning af tennisbanen 2020

Bestyrelsen fremlagde et forslag om udvidelse af forsøgsordningen med eksternt medlemskab af tennisbanen for medlemmer af GF Borupgård.

Bestyrelsen indstiller:

- At ordningen fortsætter i en femårsperiode, hvorefter ordningen revurderes.
- At ordningen udvides til 15 medlemskaber.

Forslaget blev vedtaget

4.2 Seksårsplan fælleshus 2020

Merete Jørgensen gennemgik den udsendte Vedligeholdelses- og Renoveringsplan for fælleshuset. Beløbene i planen er anslåede, og der er ikke indhentet tilbud på de enkelte arbejder.

Generalforsamlingen tog seksårsplanen for fælleshuset til efterretning.

4.3 Revideret femårsplan 2020

Merete Jørgensen gennemgik den udsendte reviderede femårsplan 2020. De største poster på planen er beløb afsat til den kommende renovationsordning samt udgifter til vedligeholdelse og renovering af fælleshuset. I forhold til planen fra sidste år er udgiften til rensning af rottespærreerne flyttet over på konto for pasning af fællesanlæg, og udgifter til renovering af legeredskabet er udgået.

Generalforsamlingen tog 5 års planen til efterretning.

4.4 Budget og kontingent 2020

Henrik Dencker fremlagde og kommenterede budgettet for 2020 (Budget II) og forslag om fastsættelse af uændret kontingent for 2020 på kr. 10.000 pr hus.

Budget og kontingent blev vedtaget.

4.5.1 Forslag fra medlemmer

Der forelå forslag fra Lene Lauritzen, Jollen 83, om maling af carporte i skråningshusene.

Forslagsstilleren ønsker, at der gives mulighed for at male carportene indvendigt i Jollens - 1 ½ - plans huse, med følgende begrundelse:

Efterhånden som årene har sat sit præg på den bestående beton i carportene, er det meget få af dem - måske ingen - der fremstår vedligeholdte og appetitlige. Nogle har allerede taget sagen i egen hånd og malet deres carport, hvilket jo tyder på, at der bør tages hånd om emnet. Forslaget er vedlagt tre farveprøver. De tre farver er blandet af en professionel malermester, som har blandet i de tre forskellige nuancer med udgangspunkt i farve-nummeret på den grå farve vores facader skal males med.

Lyseste: NCS S1502-B / RAL 9002

Mellem: NCS S2002-B / RAL 9018

Mørkeste: NCS S2502-B / RAL 7035

Efter flere indlæg for og imod forslaget, oplyste dirigenten, at generalforsamlingen ikke er beslutningsdygtig, da det kræver, at der er mødt minimum 60 stemmer, og på denne generalforsamling er der kun 50 stemmer repræsenteret. Forslaget er derfor faldet.

Dirigenten spurgte forsamlingen, hvor mange der var for forslaget, og hvor mange der var imod. Uden egentlig optælling konkluderede dirigenten, at der var ca. 50% for og 50% imod. Herefter overgår forslaget ikke til ekstraordinær generalforsamling, idet dette forudsætter at ¾ af de fremmødte stemmer for forslaget.

Da det ikke blev besluttet at tillade maling af carportene, bad bestyrelsen generalforsamlingen om at pålægge ejere af ejendomme med malede carporte at fjerne malingen, således at carportene står i rå beton som oprindeligt.

Efter afstemning var 24 stemmer for at maling skal fjernes, og 18 imod at pålægge ejerne at fjerne malingen.

Da der er et flertal for at de, der har carporte, hvor væggene er malede skal fjerne malingen, besluttede generalforsamlingen, at pålægge disse ejere at fjerne malingen i carportene i skråningshusene.

5. Valg til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt: - Gunnar Rasmussen, Staget 42 - Mia Vergo, Jollen 85, - Anne-Mette Andersen, Staget 30.

Merete Jørgensen, ønskede ikke genvalg.

Som nyt medlem af bestyrelsen blev valgt Kirsten Kofoed, Jollen 41.

6. Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen

Nils Dræbye, Staget 4, og Kim Jensen, Jollen 23, ønskede ikke genvalg.

Som ny suppleant indvalgte:

Kirsten Aunel, Jollen 23.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Steffen Bjarnø, Jollen 61, blev valgt som revisor

Søren Udstrup, Staget 52, blev valgt som revisorsuppleant

8. Eventuelt

På bestyrelsesmødet den 11. september 2018 besluttede bestyrelsen at nedsætte en arbejdsgruppe med det formål at foretage en gennemgang af bebyggelsen, for at skaffe en samlet oversigt over overtrædelse af vedtægter, regler og bestemmelser for bebyggelsen. Dette arbejde finder bestyrelsen nødvendigt for at sikre, at bebyggelsen fremover fremstår som en attraktiv, ens og velpasset bebyggelse.

Arbejdsgruppen består p.t. af: Søren Hag, Jollen 51, Jan Bøgemose, Jollen 85, Max Sørensen, Jollen 37.

Når bestyrelsen ønsker en samlet registrering af overtrædelserne, skal dette ses i lyset af, at vi desværre må konstatere, at mange af beboerne ikke overholder de regler, der er vedtaget på generalforsamlingerne. Bestyrelsen ønsker, hvis der skal gribes ind overfor overtrædelserne, at dette skal ske på baggrund af en samlet kategoriseret og dokumenteret gennemgang af overtrædelserne.

På vegne arbejdsgruppen gennemgik Jan Bøgemose arbejdsgruppens konklusioner.

Det påhviler ejeren af hver enkelt ejendom at holde denne i ordentlig stand og i betragtning af bebyggelsens karakter, må det være en fælles interesse, at alle ejendomme falder harmonisk ind i helheden, også hvad vedligeholdelse angår. Jan Bøgemose og Søren Hag har i året gået to gange rundt i hele bebyggelsen og

noteret i "den sorte bog". Overtrædelser, som er bemærket, er f.eks. forkert udvendig belysning, udvidelse af terrasser, fuglehuse på facader og opsætning af relieffer o.l. Bygningsgruppen har afleveret et notat til bestyrelsen, og hvis de enkelte medlemmer ønsker at vide, hvad der er noteret for hans/hendes ejendom, kan de kontakte Jan Bøgemose, Jollen 85.

Bygningsgruppen har hen over sommeren 2020 konstateret, at der er sket rigtig mange forbedringer af vedligeholdelsen. Ros til alt det vedligeholdelsesarbejde, som er blevet gjort.

Jan Bøgemose oplyste, at de i bygningsgruppen i løbet af de kommende år skal se på, om der kan skaffes en ensartet løsning for gårdhavehusene, så deres indhegning mod fællesarealerne bliver reguleret, og den inddragelse af fællesarealer, som er sket gennem årene, bliver reguleret.

Afslutning

Dirigenten takkede for medlemmernes deltagelse og hævede generalforsamlingen.

Formanden takkede Merete Jørgensen, der udgår af bestyrelsen, for hendes store indsats i bestyrelsesarbejdet.

Endelig takkede formanden dirigenten for vel udført hverv.

Som dirigent

Jørn Peterslund