

Grundejerforeningen Nøddehaven

Referat fra generalforsamling den 6. marts 2018 kl. 19.00 i Højgårdens fælleshus

Dato: 6. marts 2018
Sted: Højgårdens fælleshus
Tid: Kl. 19.00

Der vil blive serveret kaffe, the, sodavand, vin, øl, chips og chokolade.

Referat

Til stede: Nr. 1,5,6,9,13,17,19,25,29,30,31,32,33,36,40,42,50
Fuldmagter fra Nr. 19 og 34

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Torben Greve, nr. 20, blev valgt som dirigent.
Torben konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen var indkaldt rettidigt.

2. Formandens beretning om det forløbne år

Fælles grundejerforening (DFGRS):

Der har været afholdt ét bestyrelsesmøde i DFGRS i den forgangne periode.

- Alléen med poppeltræer og de gener, det giver, har fyldt mest. Træerne overstiger langt den højde, der var oplyst ved etableringen af alléen, og dermed skabes mos og skyggeproblemer samt det faktum, at rødderne ødelægger cykelstien. Kommunen har p.t. ikke penge til udskiftning af poppeltræerne men har fokuseret på de skader, som rødderne forvolder på cykel/gangstien, og der er foretaget nogle udbedringer.
DFGRS vil arbejde videre på at få det med i kommunens anlægsbudget for 2019 og frem.
- Græsslåning
Græsslåning af fællesarealerne bibeholdes som hidtil.
- Tromling af grønne arealer
Parkering og kørsel mv. på de grønne arealer, specielt omkring Grønningen, giver problemer med græsslåningen, og tromling har været nødvendigt. Det kan blive aktuelt på de øvrige arealer, og omkostningerne er begrænsede. Alle opfordres til at vise hensyn mht. tung færdsel på de grønne arealer.
- Oprensning af de 2 største søer er tilendebragt. Furesø Egedal Forsyning har forestået arbejdet og betaler for arbejdet. Den lille sø ved Kastaniehaven er grundejernes ansvar, og vi må forvente et pålæg om oprensning/vedligeholdelse fra kommunen.

Grundejerforeningen Nøddehaven

Referat fra generalforsamling den 6. marts 2018 kl. 19.00 i Højgårdens fælleshus

- Nyt affaldsdirektiv. Pilotprojekt er igangsat for nylig, for rækkehuse og lejligheder, bl.a. med henblik på at afprøve forskellige løsninger. I skrivende stund vides det ikke, hvor længe dette pilotprojekt skal køre, men der følges op. Der er dog næppe tvivl om, at der på sigt vil blive implementeret en ordning til sortering af affald for rækkehuse.
- Regulering/skydning af skader. Der er ikke sket yderligere i sagen, men den tages nu op med kommunen.

Grundejerforeningen:

- Fokusområder (ref. nyhedsbrev)
 - * Styring af omkostninger.
 - * Hjemmeside, cloud løsninger, Facebookgruppe, mv.
 - * Bevare helhedsindtrykket og karakteren af hele vores bebyggelse (ref. pkt. 10.2)
- Vedligeholdelse af fællesarealerne
Det har været et væsentligt mål at få en bedre balance mellem indsats og omkostninger, hvilket vi mener er lykkedes i 2017.
Vi skiftede "leverandør" og følgende opgaver blev udført:
 - * Træer - 80 træer rundt på området gødskes, beskæres og efterfyldes med ny barkflis én gang i sæsonen.
 - * Kantstikning - der stikkes langs stien i Nøddehaven for græstørv én gang i sæsonen.
 - * Sprøjtning - på alle faste belæggninger sprøjtes der for ukrudt efter behov.
 - * Nøddebeplantning - 11 nøddebeplantninger på området beskæres én gang årligt, og al grenaffald køres bort.Der var ikke behov for vanding af de nyeste træer, og efterhånden burde de kunne klare sig uden.
Vi forventer at fortsætte samarbejdet med K. Nyholm Gartnerservice i 2018.

Vi har lagt op til en drøftelse her på generalforsamlingen (ref. pkt. 10.1), om vi skal se på en justering af beplantningen eller bibeholde den eksisterende!
- Hjemmeside, Facebookgruppe mv.
Lidt større og vanskeligere opgave end forventet, men hjemmesiden er på plads i det omfang, vi pt. har valgt, og Facebookgruppen er også på plads. Men der udestår fortsat et par løse ender omkring administration og gennemsigtighed af bestyrelsesmailen.
Det henstilles til medlemmerne at give bestyrelsen besked, hvis der sker ændringer i jeres e-mail. Det er vigtigt, at vi har den rette, eftersom diverse materialer (herunder indkaldelse til generalforsamling) distribueres ad den kanal.
Dækker nuværende løsninger vores behov?
- Nyhedsbrev
Bestyrelsen udsendte et nyhedsbrev midtvejs i periode for at informere om bestyrelsens arbejde. Er det noget, vi skal fortsætte?
- Fastelavn blev afholdt igen i år. Tak til Heidi for at tage hånd om arrangementet.

Grundejerforeningen Nøddehaven

Referat fra generalforsamling den 6. marts 2018 kl. 19.00 i Højgårdens fælleshus

Formandens beretning blev godkendt.

Kommentarer: Hjemmesiden fungerer tilfredsstillende.

Nyhedsbrevet er en fin idé og ønskes fortsat.

3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelse (bilag 1)

Regnskabet blev gennemgået. Der har været strammet op på en række punkter, især ved at skifte leverandør af vedligeholdelse af fællesarealerne. Den nye leverandør er billigere og har udført tilfredsstillende arbejde. Derved er det forventede underskud vendt til et overskud på 36043, 87 kr.

Regnskabet for 2017 er godkendt af revisorerne og de fremmødte på generalforsamlingen.

4. Rettidig indkomne forslag fra medlemmerne

a.

Bestyrelsen har ikke modtaget nogle forslag.

5. Vedtagelse af budget for indeværende år og fastlæggelse af bidrag og eventuelt indskud (bilag 1).

- Bestyrelsen foreslår et kontingent på kr. 2.500.

Formanden redegjorde for budgettet.

Bestyrelsen skønner, at kassebeholdningen for nuværende er for høj. Derfor er der budgetteret med et underskud for 2018, som skal dækkes af kassebeholdningen.

Der er intet bestyrelshonorar i det nye budget, men der er afsat et beløb til kontorholdsudgifter.

Generalforsamlingens fremmødte vedtog forslaget om et kontingent på 2.500 kr.

**HUSK KONTINGENTBETALING INDEN 3. APRIL 2018
OG HUSK AT SKRIVE HUSNUMMER PÅ JERES
INDBETALING.**

Bankkontonr.:

5472-0008036403

Grundejerforeningen Nøddehaven

Iflg. vedtægterne (4.3) pålægges omkostninger (pt. min. 250kr.) ved for sen betaling.

Grundejerforeningen Nøddehaven

Referat fra generalforsamling den 6. marts 2018 kl. 19.00 i Højgårdens fælleshus

Budgettet for 2018 blev vedtaget.

6. Valg af formand

- a. Henrik Ravn (nr. 13) er på genvalg og genopstiller.
Henrik blev genvalgt.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

- a. Bestyrelsesmedlem Jan Friis (nr. 50) er ikke på genvalg, men har valgt at træde ud af bestyrelsen. Nyt medlem skal vælges for 1 år (første periode).

Lars Jørgensen fra nr. 36 blev valgt som nyt medlem i stedet for Jan.

- b. Bestyrelsesmedlem Bettina Sloth Christensen (nr. 1) er på genvalg og genopstiller.

Bettina blev genvalgt.

- c. 1. Suppleant: Rune Axelstad (nr. 33) er på genvalg, men genopstiller ikke.

Helle Kasarab nr. 25 blev valgt som ny suppleant.

- d. 2. Suppleant: Tina Østergaard (nr. 9) er ikke på genvalg.

8. Valg af revisor

- a. Stig Geer Pedersen (nr. 24) modtager genvalg.

Stig blev genvalgt som revisor.

9. Eventuelt valg af administrator

- a. Bestyrelsen ser ikke behov herfor.

10. Eventuelt

10.1 Beplantning fællesarealerne (oplæg til debat)

Set i lyset af det omfang, som vedligeholdelsen af beplantningerne på fællesarealerne, har taget, har vi været i kontakt med kommunen for at høre, om der er mulighed for at gøre noget ved det.

I lokalplan nr. 55, §8, "Friarealer, beplantning og søer, står der bl.a. i 8.1 „**..skal beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen..**"

Kommunen vil ikke komme med indvendinger, hvis grundejerforeningen blot ønsker at udskifte buskene i området med andre sorter men i øvrigt bevarer beplantningsplanens principper.

Det er specielt nøddebuskene, der er blevet meget store og voldsomme, så måske en justering vil være formålstjenligt og vil på sigt reducere omkostningerne.

Der kunne laves forsøg med 1-2 af beplantningerne og så implementere ændringer løbende over de kommende år, så omkostningerne holdes på et rimeligt niveau.

Grundejerforeningen Nøddehaven

Referat fra generalforsamling den 6. marts 2018 kl. 19.00 i Højgårdens fælleshus

Måske andre tiltag eller blot fortsætte med nuværende beplantning?

Det blev besluttet, at der ikke arbejdes videre med erstatningsbeplantning for nøddehegnene. De skal fortsat holdes nede og vil blive klippet en gang årligt i løbet af sensommeren.

Eventuelt tages der kontakt til Lærkehaven om nedklipping af den del af deres buskadser, som vender mod Nøddehavens huse.

10.2. Bevare helhedsindtrykket og karakteren af vores fælles bebyggelse (oplæg til debat)

Bebyggelsen er efterhånden 14-15 år, beplantninger er veletablerede, bygningsdele skal måske udskiftes, tilbygning/justering foretages, udendørsarealer ændres, nye tilflyttere med andre forventninger, mv. Alt sammen helt naturligt og godt, men hvordan kan vi påvirke processen, så vi holder os inden for de retningslinjer og principper, der oprindeligt dannede grundlag for bebyggelsen?

Der står ikke noget i vedtægterne, men lokalplanen (nr. 55) udstikker nogle retningslinjer for, hvad man må og ikke må, hvilket dog ikke er forhold, som bestyrelsen kan blande sig i. Det er kommunen, der har påtaleretten/pligten til at håndhæve bestemmelser i lokalplanen. Men der kunne f.eks. udarbejdes "informationsskrivelse", hvor man nævner de relevante punkter i lokalplanen og andre forhold, som medlemmerne skal være opmærksomme på. En slags ordensregler.

Måske kan det have en adfærdsregulerende virkning, men foreningen/bestyrelsen har ingen juridisk adgang til at håndhæve punkterne.

Er det noget, vi skal arbejde videre med?

Det ønskes at bevare bebyggelsens nuværende udseende. Bestyrelsen arbejder videre med at få lavet en vejledning omkring farvesætning for træværk, valg af materialer etc.

Det blev foreslået, at vi alle deler erfaringer om, hvor og hvordan man kan skaffe materialer til reparationer og vedligeholdelse. Værktøjet til dette etableres som en "Tips og tricks" på Nøddehavens hjemmeside.

Det anbefales at man holder bøgehækkene nede, da politiets erfaring siger, at høje hække er med til at give indbrudstyre god dækning til deres ugeringer. 1,80 meter er maximum i skel og 2,00 meter mod offentlige arealer.

Der var et stort ønske om, at bestyrelsen beder Lærkehavens bestyrelse om at genoverveje, at Nøddehavens beboere kan leje fælleshuset til private arrangementer.

Spørgsmålet om etablering af fodgængerovergang ved cykel/gangstien over Olaf Becks Allé blev rejst af nytilflyttede beboere. Der har været talrige henvendelser til Furesø Kommune og politiet, uden det har givet noget resultat overhovedet.

Grundejerforeningen Nøddehaven

Referat fra generalforsamling den 6. marts 2018 kl. 19.00 i Højgårdens fælleshus

Formanden sluttede af med at sige tak til den afgåede kasserer, Jan Friis og til dirigenten, Torben Greve.

Referent: Helle Kasarab 6. marts 2018

Referat godkendt d. _____

Dirigent

Formand