

GENERALFORSAMLING

Mandag d. 24. februar 2020 kl. 19:00 i fælleshuset Kølen

REFERAT

1. Valg af dirigent

Da ingen af de tilstedeværende meldte sig som dirigent, tilbød formand Peter Beck-Bang sig som dirigent. Forsamlingen accepterede forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt.

Til stede på generalforsamlingen var repræsentanter for 20 husstande i Masten samt 21 (plus 2 fuldmagter) fra Sprydet.

2. Præsentation af bestyrelsen

Formanden præsenterede bestyrelsen og benyttede lejligheden til at opfordre eventuelle interesserede at melde sig til bestyrelsesarbejdet.

3. Bestyrelsens beretning

Da beretningen var udsendt inden generalforsamlingen, gav formanden bestyrelsens beretning for 2019 i resume.

- a. Foreningens økonomi er sund med et overskud for 2019 på 98.000 kr. og en formue på 468.000
- b. Syd siden af husene (de blå bånd samt sternbræt) males i 2020 med en forventet omkostning på 140.000 kr.
Det understreges, at det kun er de udefra synlige dele af de blå bånd, der males. De resterende overflader er det de enkelte husejers eget ansvar at få malet.
- c. Kontingentet for 2020 foreslås fastholdt på 8.000 kr. årligt. Det for meget betalte beløb på 50 kr. for 1. kvartal reguleres via betalingen for 2. kvartal.
Alle som ikke allerede er tilmeldt betalingsservice bedes gøre dette, da det er en generalforsamlingsbeslutning, at kontingentbetaling skal tilmeldes.
Formanden undskyldte på bestyrelsens vegne de gener, de enkelte husejere har haft i forbindelse med foreningens skift af bank. Skiftet var foranlediget af, at AL-bank ophørte med sin foreningsservice og kontingentsopkrævningsservice.
- d. Skift af hjemmeside har ligeledes budt på udfordringer. Formanden beklager dette på bestyrelsens vegne og anmoder om tålmodighed, da der fortsat arbejdes på at komme på plads.
- e. Såvel arbejde som samarbejdet vedr. de grønne arealer fungerer tilfredsstillende og bestyrelsen har noteret sig positive tilbagemeldinger fra såvel haveentreprenøren, Lasse Geelmuyden, som beboerne. Mht. beplantning og herunder fornyelser arbejdes der med inspiration fra en rapport udarbejdet af en landskabsarkitekt i forbindelse med en gennemgang af området sidste år. Herunder testet løsninger på genstridigt ukrudt langs Midterstien hvor et jordstykke pt. er lagt brak.

- f. Samarbejdet i Fælles-fælles, som samler de 5 grundejerforeninger, forløber ligeledes upåklageligt. Der arbejdes aktivt på at finde løsninger på generende belysning på broerne ved Poppelstien. Fældning af beplantning, der generer udsigten, samt hvad der skal ske i forbindelse med salg af Poppelgården er andre emner, der arbejdes aktivt med i Fælles-fælles.
- g. Med hensyn til Nabohjælp blev det understreget, at det ikke er nok at tilmelde sig ordningen. For at det skal have effekt skal man skaffe sig et netværk og få sat naboskiltet op. Bestyrelsen lægger mere info ud på hjemmesiden.
- h. Bestyrelsen har i løbet af det forgangne år fået mange henvendelse fra grundejere mht. maling og udskiftning af limtræsbjælker. Punktet tages op under dagsordenspunktet diverse.

4. Spørgsmål og kommentarer i forbindelse med bestyrelsens beretning

- a. Det ønskes oplyst hvor ofte Beskæring af Rønnebærtræerne i trekanten op mod Jollen-Stagets fælleshus beskæres. Beskæringen fortages hver 3. år.
- b. Med reference til de forholdsmæssige store nedbørsmængder blev bestyrelsen spurgt, om man havde foretaget tiltag på dette område. Formanden kunne oplyse, at NIRAS har foretaget en kortlægning af risikoområder, hvor lavning i fredskoven samt græsarealet foran bebyggelsen anses for at være de mest udsatte områder. Generelt anses bebyggelsen ikke at være et risikoområde. Brønde og omfangsdræn er for få år blevet rensed og i fornødent omfang spulet. Samtidig blev alle dæksler afdækket og forhøjet, så det er nemt at få adgang, hvis der en dag opstår problemer. Generelt opfordres alle beboere til at holde øje med nedløbsrør og brønde samt vand på carport tag.
- c. Skurvognene ved Stævnen og de på skurvogne opsatte projektører er til gene for en række beboere. Desværre måtte bestyrelsen oplyse, at det sikkert vil tage et godt stykke tid før de bliver fjernet. Trods flere renoveringer er Stævnen fortsat plaget af skimmelsvamp og står foran endnu en gennemgribende renovering af vinduer m.m., hvor tidshorisonten er bestyrelsen ukendt.
- d. Flere steder står der vand på carporttagene. Til afhjælpning af dette har nogle beboere øget hældningen ved at ændre på højden af stolperne ud mod vejen. Eventuelt ved udskiftning af det nederste af stolperne med "stolpe fødder" af beton. Dette er dog den enkelte husejers eget ansvar.
- e. Vedrørende affaldshåndteringen har bestyrelsen valgt at køre videre med en individuel løsning og afventer erfaringer med den nye model, som kommunen indfører i løbet af 2020 eller 2021. Alternativer med centrale opsamlingsløsninger er blevet undersøgt og fravalgt ikke mindst grundet den betydelige investering på 400.000-600.000 kr. samt den løbende udgift til vedligehold.

5. Fremlæggelse af regnskab 2019 samt budget 2020 til godkendelse

- a. Kassereren fremlagde regnskab for 2019. Regnskabet er i balance. På plus siden kan der noteres en besparelse på vintervedligehold. På negativ siden har der været ekstra omkostninger i forbindelse med asfaltarbejde og øget It-omkostninger grundet omlægning af website og etablering af betalingservice.
- b. Budget 2020 blev gennemgået med mindre justeringer ift. 2019.
- c. Regnskab 2019 og budget 2020 blev godkendt af forsamlingen
- d. Som en konsekvens af fremlagt regnskab og budget 2020 fastholdes kontingentet for 2020 på samme niveau som for 2019 – 8.000 kr. årligt per husstand.
- e. Der fremsendes snarest rentebrev til de husejere med tag lån rentebeløbet for 2019 er på 1.677,83 kr. per husstand. Bestyrelsen beklager forsinkelsen.
- f. Opkrævning af tag lån fremsendes med april kontingentet

6. Besøg Jens Bertram

Med afsæt i en række beboers bekymring vedrørende hvad der skal ske ved fjernelsen af Poppelgården, havde bestyrelsen inviteret Jens Bertram til at give en kort opdatering på de påtænkte planer, og mulige konsekvenser for bebyggelsen.

Jens Bertram er medlem af kommunalbestyrelsen for de konservative og næstformand By plan og miljø Helsingør kommune.

Jvf. Jens vil processen være, at man vil sælge grunden, hvor Poppelgården er placeret, og først efter salget vil den nye lokalplan blive udarbejdet. Adspurgt kunne Jens bekræfte, at det er den normale rækkefølge, når der sker frasalg.

Jvf. lokalplanen kan der pt. ikke bygges højere end 8,5 m svarende til 2-etages ejendomme. Det er Jens Bertrams vurdering at dette IKKE vil blive ændret i forbindelse med salg af området jvf. holdningen i det nuværende Byplan og miljøudvalg. Nogen garantier kunne Jens dog ikke give, da det jo grundlæggende er afhængigt af den politiske sammensætning i byrådet, på det tidspunkt lokalplanen skal udarbejdes. Sagen følges tæt via Fælles-fælles.

7. Beboer forslag

Der var fremsendt 3 beboerforslag til behandling på generalforsamlingen.

Overordnet gav forsamlingen udtryk for, at det var en forudsætning for en god behandling af et forslag, at:

- forslagsstiller selv er tilstede, dels for at præsentere forslaget og dels for at besvare spørgsmål og give uddybende forklaring efter behov
- den økonomiske konsekvens er grundig belyst mht. såvel investering som løbende drift, hvis relevant
- de forsikringsmæssige og juridiske aspekter og eventuelle konsekvenser er belyst
- ansvarsplacering er identificeret ift. etableringsfase og en eventuel efterfølgende driftsfase

I modsat fald risikerer et beboerforslag at blive nedstemt udelukkende grundet manglende informationer vedrørende konsekvens ved at stemme for.

- a. Forbedring af områder for børn ved **Trampolin** - Aflåst så den kun kan benyttes af foreningens børn... (og så der ikke skal særlig sikkerhedsgodkendelser mv., som hvis den var offentlig). Kan laves i forlængelse af varmecentralen. "Bygges" med hegn rundt om, og således at hegn/hæk bliver en del af det grønne ved varmecentralen, og derved ikke syner/chikanere for beboere. **Gynger** i stedet for hængekøjerne ved den store eg. (Kim Lenzing Harritzhøj) - Forslaget nedstemt.
- b. Anmodning om generalforsamlingens tilladelse til at etablere en **udluftningshætte** med målene 180 x 180 mm i endegavlen. (Jørgen Krohn Dehli) - forslaget nedstemt
- c. **Limtræsbjælker** afskaffes til fordel for et mere uforgængeligt materiale, som ikke kræver vedligeholdelse og som i udtryk ikke forandre husenes arkitektur. (Anette Vaillot Bredorf og Jean Pierre Bredorf). Behandles under eventuelt.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen, suppleanter og revisorer

a. Bestyrelse

Trine M. Houd ønsker ikke genvalg og udtræder af bestyrelsen.

Søren Thostrup på genvalg og genopstiller for 1 år - blev genvalgt.

Kaj Gefke opstiller til medlem af bestyrelsen - blev valgt

(Anette Engstrøm, Ann Ryom og Peter Beck-Bang var ikke på valg og fortsætter som medlemmer af bestyrelsen).

b. Suppleanter

Karen Hare genopstiller som suppleant - blev genvalgt

Henrik Schjørring opstiller som suppleant - blev valgt

c. Revisorer

Kim Lenzing Harritzhøj genopstiller som revisor – blev genvalgt.

Thomas Ryttersgaard genopstiller som revisorsuppleant - blev genvalgt.

9. Eventuelt

- a. Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens holdning til alternativer til limtræs bjælker. Det kunne eksempelvis være – men ikke begrænset til:
- indfarvede bjælker af fiberbeton, som er vedligeholdelsesfrie
 - glas fronter i farver afstemt med de nuværende farver

Bestyrelsen fik generalforsamlingen opbakning til at afsøge, hvad der er af muligheder. Det blev besluttet, at opgaven skal forankres i et beboerudvalg og ikke i bestyrelsen.

Kaj Gefke fra bestyrelsen fik til opgave at samle en beboergruppe. Alle, der måtte være interesseret i at deltage i arbejdet, opfordres til at kontakte Kaj Gefke.

Det er beboergruppens opgave at afsøge markedet for mulige alternativer til de nuværende limtræsdrager, der kan:

- reducere vedligeholdelses omkostningerne
- udskiftes gradvis, da ikke alle vil udskifte samtidig
- sikre visuelt samspil med de nuværende limtræsdrager da udskiftning nødvendigvis vil ske gradvis

Beboerne blev opfordret til at være agtpågivende mht. limtræsdragerne. Flere steder trænger limtræsdragerne til at blive udskiftet, og boltene som holder limtræsdragerne er i enkelte tilfælde konstateret tæt på at være gennemtærede. Der advares mod at læne sig op ad eller ud over rækværket, hvis man ikke er bekendt med limtræsdragernes og boltenes tilstand.

- b. Nogle beboere føler sig generet af udendørsbelysning fra de omkringliggende huse. Alle husejere opfordres til at anvende belysning med omtanke. At holde lys (herunder julelys) i skellinjen under overkanten på plankeværk eller hæk, og generelt anvende udendørsbelysning under hensyntagen til bebyggelsens karakter, hvor boligerne ligger tæt på hinanden.

Bestyrelsens konstituering

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger:

- Peter Beck-Bang som formand
- Annette Engstrøm som kasserer
- Ann Ryom som sekretær
- Søren Thostrup som ansvarlig for de grønne områder og repræsentant i Fælles-fælles.
- Kaj Gefke som ansvarlig for teknik og tage
- Suppleant Karen Haare som bisidder til Søren Thostrup
- Suppleant Henrik Schjørring som bisidder til Kaj Gefke

Snekkersten, den 30. marts 2020

Referent

Dirigent

Ann Ryom
Masten 22

Peter Beck-Bang
Sprydet 71