

GRUNDEJERFORENINGEN HJERTEBJÆRGPARKEN

Forsinket **ordinær generalforsamling** den 14. oktober 2021 kl. 19.00
(som erstatning for den udskudte generalforsamling der så vidt muligt skulle have været i april).

Sted: Tølløse Privat- og Efterskole, Kvarmløsevej 37A, Tølløse.

Fremmødte adresser: Hjerterbjærgparken nr. :1, 3, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 27, 33, 35, 37, 36, 41, 43, 2, 6A, 6B, 6C, 8, 10, 14, 16, 30, 32.

Fra bestyrelsen deltog: Mikael Hartmann, Claus Lindhardt, Mette Barker, Jette Krogsgaard og Kristine Schiøtt

Referent: Kristine Schiøtt

Referatet gengiver ikke ordret det passerede, men hovedindholdet af de centrale drøftelser.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat Søren Nørkær Hansen, Winsløw Advokatfirma. Søren Nørkær Hansen blev valgt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen er lovlig indkaldt, jf. § 8, og beslutningsdygtig. Der er 26 fremmødte stemmer, og 2 fuldmagter.

2. Beretning om foreningens virksomhed

Som en del af bestyrelsen beretning er forinden generalforsamlingen fremsendte et notat til samtlige medlemmer. I forlængelse heraf redegjorde bestyrelsen og advokat Søren Nørkær Hansen kort for status på kloak-/spildevandssagen. Notatet blev kort opsummeret, herunder konklusionerne.

Indledningsvist blev det nævnt at vurderingen er, at den absolutte forældelsesfrist i forhold til entreprenøren, Klingenberg er overskredet, og det har derfor vist sig udsigtsløs at retsforfølge denne.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til notatet og kloaksagen.

Der blev spurgt til, hvorvidt det er nødvendigt at etablere et spildevandslaug.

Søren Nørkær Hansen gav udtryk for, at det er hans vurdering, at det ikke er nødvendigt at etablere et spildevandslaug for så vidt angår ledningerne på Grundejerforeningens matrikel, medmindre man vil deles om *alle* spildevandsledningerne.

Hanne Friis gjorde blandt andet opmærksom på:

- at der er et forsikringsmæssigt problem omkring forsikring af de fællesledninger der ligger under husene.
- at der er tinglyst en deklaration, på de berørte ejendomme.
- at lauget er stiftet, allerede fordi vedtægterne er vedtaget af grundejerforeningen.

Søren Nørkær Hansen henviste i den forbindelse til, at det stadig gælder, at stiftelse af et spildevandslaug, som inkluderer vedligehold på andres matrikel, kræver en enstemmig beslutning, og at det ikke er dokumenteret at det er enstemmigt stiftet.

Hanne Friis henviste til passivitet, og gjorde gældende,

- at der er blevet indbetalt bidrag til spildevandslauget og generelt henvist til det, som om det var stiftet.
- At der jf. referat fra generalforsamlingen 8. maj 2008, af bestyrelsen tilkendegives, at laug *er* gyldigt stiftet. Hvis det ikke er korrekt, mener Hanne Friis, at det er ansvarspådragende for bestyrelsen.

Alt i alt, er det Hanne Friis' opfattelse at laug *er* gyldigt stiftet.

Det blev af flere fremhævet, at Grundejerforeningen har vedligeholdt spildevandsledningen gennem flere år.

Søren Nørkær Hansen gjorde opmærksom, at flere af de fremkomne oplysninger er nye for ham og det kan ændre vurderingen. Videre at passivitet kan være et issue, men at uanset om der er stiftet et laug eller ej ændrer det ikke på at der ikke er klart, hvilke forpligtelser spildevandslauget i givet fald har.

Mette Barker, gjorde opmærksom på, at der af bestyrelsen har været anvendt professionelt bistand gennem årene, både af skiftende advokater og af Bente Naver (ejendomsadministrator).

Der fulgte derefter en længere diskussion og drøftelse af historik, ansvar mv.

Jette Krogsgaard spurgte til vedligeholdelse af ledningerne - hvem der har ansvaret. Søren Nørkær Hansen svarede at det vil som udgangspunkt den enkelte ledningsejer have. Dvs. grundejerforeningen for de ledninger der er fælles eje/ligger på fællesarealerne og de enkelte ejere for de ledninger, der ligger på deres matrikel.

Det blev af flere af de tilstedeværende gjort gældende, at det er nødvendigt med en ny vurdering på baggrund af de nye oplysninger.

Generalforsamlingen stemte om, hvorvidt der skal foretages supplerende undersøgelser på baggrund af de nye oplysninger, der er kom frem på mødet.

Flertallet stemte for yderligere undersøgelser. Bestyrelsen iværksætter dette.

Der blev spurgt ind til oprydning, og fældning af træer og buske på området ind mod OK tanken. Bestyrelsen vil kigge nærmere på det.

Linda Jørgensen redegjorde på vegne legepladsudvalget for tanker og arbejdet omkring legepladsen.

Det gamle faldunderlag er blevet fjernet, der er blevet sået græs, der er kommet fodboldmål op, basket kurve, og der er lavet en klatre-skulptur. Der er blevet doneret to bænke og bord og bænkesæt er istandsat, bålpladsen er gjort i stand og der er lavet et "minespil". Der er blevet beplantet mv.

Der mangler nu reetablering af gynger, ruchebane og armgang. Det kræver imidlertid faldunderlag. Det kan etableres for 10.000 kr. hvis vi selv henter materialerne. Derudover vil der blive lavet "trædyr" til at klatre på, og et lille brændeskur til brænde til bålpladsen.

Der blev spurgt til godkendelse af gynger mv. "Planleg" har været involveret og sagt god for sikkerheden.

Tanja Sørensen fra nr. 5 vil hjælpe Linda Jørgensen med at søge kommunen om tilskud til de resterende arbejder. Uden tilskud vil det koste 17.900 kr.

Der var blandt de fremmødte enighed om at beløbet kan tages fra kassen.

Beretningen om foreningens virksomhed blev herefter, med foranstående beslutninger taget til efterretning

3. Godkendelse af revideret regnskab

Årsregnskabet for 2020 var udsendt.

Hanne Friis spurgte til posten "tinglysning" som hun havde læst som en udgift. Der er tale om en indtægt, da det er penge grundejerforeningen har fået retur fra Bente Naver.

Der blev spurgt til om vi havde meldt grundejerforeningen ind i Landsforeningen af grundejere. Det blev bekræftet.

Der blev spurgt til posten "træfældning". Der er tale om den beskæring der skete for ca. 2 år siden.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag

a. Forslag vedr. vejlaug – fra Claus Lindhardt

Claus Lindhardt præsenterede forslaget og redegjorde for baggrunden for forslaget. Han foreslog, at der blev indbetalt 30.000 kr. til et vejlaug/ som en opsparing til udbedring.

Søren Nørkær Hansen gjorde gældende, at vi skal være skarpe på om det er et vejlaug eller en opsparing der skal laves. Claus Lindhardt uddybede, at dette ikke var af afgørende betydning for ham, men at det var hans opfattelse, at det var nødvendigt at pengene blev indbetalt, med henblik på at have midler til nødvendig vand/vejvedligehold.

Forinden der blev stemt om forslaget blev nedenstående forslag også drøftet da det har nærsammenhæng med udfordringerne med vejene.

b. Forslag vedr. problem med vand – fra Hanne Friis

Hanne Friis redegjorde for det fremsendte forslag og fortalte, hvordan problemet med vand er eskaleret, og spurgte om en løsning kunne være at lægge dræn.

Claus Lindhardt mener ikke der skal lægges dræn, da det efter hans vurdering vil koste ca. 80.000 kr. at lægge dræn på det lille stykke foran nr. 25-31.

Der blev spurgt til dræning, hvis der lægges asfalt – om man ikke bare risikere at flytte problemet.

Claus Lindhardt fortalte, at det havde man undersøgt. Der kan etableres "klimakasser" der kan rumme en vis mængde vand (faskiner/opsamlingsmaskine).

Hanne Friis gav udtryk for, at hun havde brug for mere tid til at gennemgå det med forslag a fremsendte materialet inden hun kan tage stilling til spørgsmålet. Det vakte generelt genklang hos forsamlingen.

Søren Nørkær Hansen foreslog, at der blev givet mandat til at bestyrelsen til at indhente tilbud, der kan fremlægges på kommende generalforsamling.

Der var en drøftelse af den opsparing der allerede er i grundejerforeningen.

Mikael Hartmann gav udtryk for, at vi havde et behov for at få løst problematikkerne omkring veje og vand og vi skal have en snak om, hvad der skal ske. Der var også medlemmer, som ikke mente der var problemer. Fra nr. 39 blev der gjort rede for, at der foran deres hus blev fundet en løsning med dræn.

Så længe vi ikke har tinglyst vedtægterne på den enkelte matrikel er der en opfattelse af at vi ikke kan optage lån, og at grundejerforeningen derfor vil være nødt til at spare op, hvis der skal laves større arbejder.

Efter diskussionen fastholdt forslagsstiller forslaget, således at der stemmes om betaling af 30.000 kr. pr. husstand til brug for vejprojekt.

Der blev spurgt til, hvad man stiller op, hvis der er medlemmer som ikke kan betale, hvis generalforsamlingen stemmer for forslaget om indbetaling af 30.000 kr. pr. husstand.

Søren Nørkær Hansen oplyste, at der skal betales hvis generalforsamlingen beslutter det, men det vil fordre inddrivelse via inkasso, hvis der er medlemmer der ikke betaler.

Der blev herefter stemt om forslag a. 4 stemte for og 22 imod.

c. Forslag vedr. fællesarealer – fra Hanne Friis

Hanne Friis redegjorde for det fremsendte forslag, og henviste til lokalplanen. Hanne gjorde gældende, at der er bygninger og beplantning i området, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, og at der også er en udfordring i forhold til udstykningsloven. Hanne Friis gav udtryk for det er urimeligt at nogle beboere har bedre adgang til fællesarealerne end andre, da det forøger deres ejendommens værdi, og da det er ikke alle der har den mulighed. Hanne Friis henviste til lighedsgrundsætningen.

Der henvises i øvrigt til det fremsendte materiale for yderligere uddybning af synspunkterne.

Søren Nørkær Hansen spurgte til, hvorvidt den foreslåede gennemgang er en konkret gennemgang af de enkelte forhold/matrikler eller om det er mere generelt? Hanne Friis gav udtryk for, at det er generelt.

Hanne Friis mener også at der er flere udfordringer i vedtægterne og at de også bør gennemgås af en advokat.

Søren Nørkær Hansen opsummerede, at der er tale om et forslag om at få foretaget en juridisk gennemgang af forholdene og de problematikker der kan være.

Der blev stemt om forslaget. 14 stemte for. Det betyder at forslaget er vedtaget.

d. Forslag vedr. kloaklaug – fra Henning Morville

Søren Nørkær Hansen gjorde opmærksom på, at forslaget ikke kan anvendes som grundlag for stiftelse af et laug, men at forslaget kan tolkes som et forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at arbejde for at oprette et spildevandslaug.

Forslaget blev herefter trukket tilbage.

5. Fastsættelse af kontingent, herunder budget for 2021 (budgetforslag er vedlagt)

Bestyrelsen foreslog uændret kontingent på 4.800 årligt.

På baggrunden af de vedtagne forslag (legeplads og advokatundersøgelse) foreslog formanden, at budgettet ændres, så posten advokathonorar forøges med 40.000 kr. og udgiften til legeplads på 17.900. Resultatet bliver i givet fald minus 40.000 kr.

Budgettet, herunder uændret kontingent, blev vedtaget med en stemme imod.

6. Valg af bestyrelse og suppleanter

Ifølge vedtægterne vælges kasserer og 1 bestyrelsesmedlem i ulige år.

Kasserer Mette Barker stiller op til genvalg. Der var ingen modkandidater. Generalforsamlingen genvalgte Mette.

Bestyrelsesmedlem Claus Lindhardt ønsker ikke at stille op igen. Bestyrelsen foreslår nyvalg af Lars Jørgensen, Hjertebjærgparken 15. Der var ingen modkandidater. Generalforsamlingen valgte Lars Jørgensen som nyt bestyrelsesmedlem.

Thomas Sylvest stillede op som suppleant. Der var ingen modkandidater. Generalforsamlingen valgte Thomas som suppleant.

7. Valg af revisorer og revisorsuppleant

Der skal vælges 2 revisorer og 1 revisorsuppleant. Carsten Arlyk og John Kongsted genopstiller begge som revisorer. Der var ingen modkandidater og begge blev genvalgt af generalforsamlingen. Revisorsuppleant – Bente Nielsen stillede op. Der var ingen modkandidater og generalforsamlingen valgte Bente.

8. Eventuelt

Drøftelse af muligheden for at afholde generalforsamling i stueetagen af hensyn til dårligt gående. Lokationen er valg fordi vi kan låne lokalerne, men bestyrelsen vil fremadrettet have øje for at lokationen skal være egnet også for gangbesværede.

Linda Jørgensen oplyste, at der afholdes juletræ den 1. søndag i advent i lighed med sidste år. Arrangementet bliver gratis, men der bliver opstillet en indsamlingsbøsse så man kan vælge at donere et beløb til legepladsen.

Med dirigentens underskrift:

Ifølge vedtægterne vælges kasserer og 1 bestyrelsesmedlem i ulige år.

Kasserer Mette Barker stiller op til genvalg. Der var ingen modkandidater. Generalforsamlingen genvalgte Mette.

Bestyrelsesmedlem Claus Lindhardt ønsker ikke at stille op igen. Bestyrelsen foreslår nyvalg af Lars Jørgensen, Hjertebjærgparken 15. Der var ingen modkandidater. Generalforsamlingen valgte Lars Jørgensen som nyt bestyrelsesmedlem.

Thomas Sylvest stillede op som suppleant. Der var ingen modkandidater. Generalforsamlingen valgte Thomas som suppleant.

7. Valg af revisorer og revisorsuppleant

Der skal vælges 2 revisorer og 1 revisorsuppleant. Carsten Arlyk og John Kongsted genopstiller begge som revisorer. Der var ingen modkandidater og begge blev genvalgt af generalforsamlingen.

Revisorsuppleant – Bente Nielsen stillede op. Der var ingen modkandidater og generalforsamlingen valgte Bente.

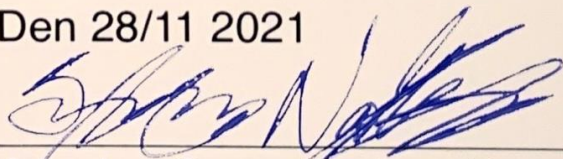
8. Eventuelt

Drøftelse af muligheden for at afholde generalforsamling i stueetagen af hensyn til dårligt gående. Lokationen er valg fordi vi kan låne lokalerne, men bestyrelsen vil fremadrettet have øje for at lokationen skal være egnet også for gangbesværede.

Linda Jørgensen oplyste, at der afholdes juletræ den 1. søndag i advent i lighed med sidste år. Arrangementet bliver gratis, men der bliver opstillet en indsamlingsbøsse så man kan vælge at donere et beløb til legepladsen.

Dirigent

Den 28/11 2021



Advokat Søren Nørkær Hansen

TILFØJELSE TIL REFERATET:

Efter dirigentens underskrift af referatet, er Hanne Friis fremkommet med følgende bemærkning:

Det fremgår at, i forhold til at bestyrelsen i 2008 tilkendegav at lauget er gyldigt stiftet, mener jeg at det kan være ansvarspådragende for **bestyrelsen**. Dette sagde jeg ikke.

Jeg sagde "enten er der en medarbejder på kommunen som har godkendt vedtægterne, eller også har **grundejerforeningen** et meget stort forklaringsproblem overfor sine medlemmer, og ansvar".