

Kokkedal, 20. august 2025
dle/ sk

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Afholdt lørdag den 16. august 2025, kl. 15:00

I teltet på Fællesarealet

DAGSORDEN:

DAGSORDEN

- 1) Valg af dirigent
- 2) Beretning fra bestyrelsen om foreningens virke i det forløbne år
- 3) Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse.
- 4) Forslag fra bestyrelsen
- 5) Forslag fra medlemmerne
- 6) Fastsættelse af kontingent
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 8) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
- 9) Valg af revisor
- 10) Eventuelt

Ad 1:) Som dirigent valgte generalforsamlingen (GF) Tom Rasmussen, D 201, som indledte med at konstatere, at GF var lovligt indvarslet og indkaldt, vedlagt regnskab for 2023. Budget var udsendt efterfølgende, men forsinkelsen blev forklaret af kassereren og taget til efterretning af GF. Herefter fulgte dirigenten dagsordenen i overensstemmelse med vedtægterne.

Ad 2:) Formanden aflagde beretning fra bestyrelsen, og nævnte bl.a. følgende:

Generalforsamling forud for sommerfest:

Til information for de nytilkomne beboere forklarede formanden, at GF i 2020 – tvunget af corona-restriktionerne – havde måttet udskydes til august, hvorfor den var blevet afholdt umiddelbart før sommerfesten. – Denne placering medførte en markant større deltagelse i GF; bestyrelsen foreslog derfor at ændre vedtægterne (hvilket skete i 2023), så det er muligt at afholde GF så sent som i august. Efterfølgende afholdes GF derfor umiddelbart før sommerfesten.

Ullerødgaard – udstykning og bebyggelse:

1. april 2025 afholdt kommunen og ejeren af ejendommen, Cordsen Ejendomme, et orienteringsmøde på Ullerødgaard.

19. juni 2025 blev der afholdt borgermøde på Fredensborg Rådhus, hvor developer/ejer og kommunens planafdeling redegjorde for den Lokalplan, som er udarbejdet på et fornyet grundlag, med færre boliger end først foreslået.

31. juli 2025 var fristen for indsendelse af hørings-svar: Bestyrelsen har indsendt et hørings-svar på vegne beboerne på Dådryvænget, og mange enkelte parcelhusejere har tillige indsendt hørings-svar.

Formanden vil udtage stævning mod Hørsholm Kommune med påstand om, at kommunen tilpligtes at anerkende, at der fra Ullerødgaard skal tillades vejadgang ud til Lågegyde for indtil 9 af de kommende rækkehuse.

Ønsket om at få reduceret antallet af nye husstande, som med bil skal køre ind og ud ad Dådyrvængets stamvej, deles af ejer (Cordsen) og af Fredensborg Kommune.

Men de møder, som ejer og Frb. K. har afholdt med Hørsholm Kommune (HK), har været på grundlag af det oprindelige forslag med flere hundrede husstande; og HK har sagt et klart NEJ til enhver form for vejadgang. For at få HK i tale (helst incl. borgmester, teknisk udvalgsformand m.fl.) er hensigten med stævningen at lade HK vide, at vi mener det alvorligt. Da der ikke er nogen som helst goodwill fra HK over for Frb.K. eller ejer, har vi intet at miste.

Vi vil fremsende udkastet til stævning m.h.p. at få et møde; men om nødvendigt, såfremt HK fastholder sin pure afvisning, vil vi udtage stævningen og gennemføre retssagen. Gebyret for "småsager", som dette søgsmål hører under, er beskedent (i størrelsesordenen 1.000 kr.) og der bliver ingen omkostninger til ekstern advokat.

GF udtrykte enstemmig opbakning til dette initiativ, og GRF generelt, og i særdeleshed beboerne på Dådyrvænget, har en stærk interesse i at begrænse "skaderne" fra det meget omfattende nye byggeri. GF var enige om, at foreningen finansierer den beskedne retsafgift.

Formanden går videre med sagen, og undersøger straks, om Cordsen Ejendomme og Frb. Kommune ønsker at indtræde i sagen på sagsøgers side.

GF anbefalede, at retsafgiften afholdes af Grundejerforeningen.

Fællesareal:

Bestyrelsen orienterede om, hvad der er sket på fællesarealet:

Der ER blevet opført et skur nederst i hjørnet. Det var ikke længere muligt at få opbevaret telt, udstyr til Fastelavn m.m. hos forskellige medlemmer fra sommer til sommer. Efter brug af et midlertidigt skur i 2024 er der nu etableret en varig løsning, med støbt gulv med fliser, et bestandigt skur, og plads til alt foreningens udstyr. Der er brugt mange frivilliges timer på arbejdet, så omkostningerne er holdt i bund. Skuret vil blive delvist dækket af beplantning uden om.

Legehuset er blevet renoveret (af Tom), og forbedret, så det fremstår i bedre stand end i mange årtier.

Bestyrelsen sendte en stor tak til de mange, som har ydet mange timers indsats.

Legepladsudvalget (LPU) omdelte en flyer til orientering, som bl.a. viser, hvilke "etaper" af den oprindeligt planlagte legeplads der udestår.

Der skal laves en "kantsikring" eller afgrænsning mellem gruset under gyngestativet og den omkringliggende græsplæne (for at holde gruset inde og græsset ude). Udgiften ER indeholdt i budgettet for 2025, og arbejdet vil blive udført i efteråret 2025.

LPU ønsker at færdiggøre "anden etape" af den såkaldte "junglebane"/ forhindringsbane, så den danner en ring hele vejen rundt. P.t. er første halvdel, en halvcirkel, etableret.

Dernæst ønskes opsat et "vippedyr" til de mindre børn.

Endelig indgår det i realiseringen af den oprindelige plan, at der etableres træer og buske og beplantning, for at opnå skygge, og for at arealet skal se pænt ud.

I den forbindelse opfordrede LPU til, at beboerne gerne må kontakte bestyrelsen, hvis man står med en busk, en kirsebær-laubær, eller et mindre træ, som skal graves op i medlemmets have. På den måde kan vi begrænse udgifterne og spare foreningen penge.

GF tilsluttede sig LPUs og bestyrelsens oplæg om at gøre den sidste del af planerne for lege-arealet helt færdigt, nu i efteråret og i det kommende forår. Denne beslutning (vedtaget med alle stemmer for, på nær to) fik konsekvenser for den efterfølgende fastsættelse af kontingent, under pkt. 6.

Festudvalg - Børneudvalg:

Begge udvalg blev nedsat ved GF 2024; formålet er at inddrage flere frivillige, så bestyrelsen ikke skal stå for løsning af alle opgaver; samt at flere medlemmer kan komme med gode ideer og forslag til at udvikle og forbedre de to store fælles arrangementer, Fastelavn og Sommerfesten.

Det var således Børneudvalget, som stod for afvikling af Fastelavn i 2025: Indkøb, pynt og opsætning af tønder, indkøb til slikposer, fastelavnsboller, varm kakao, kroner og præmier osv.

Når legeplads-projektet er tilendebragt i foråret 2026, nedlægges Legeplads-udvalget (LPU), og Børneudvalget står herefter for de aktiviteter, som har børnenes tarv og interesser for øje.

Børneudvalget består af:

Tina E 123

Mette D 404

Cornelia D 302

Dorte E 118 er bestyrelsens kontaktperson til Børneudvalget.

Tilsvarende er det Festudvalget, som står for sommerfesten 2025. (herunder indkøb af borde (så vi ikke fremover skal leje); opsætning af grills, indkøb og fremstilling af tilbehør, salater, brød, saftvand, velkomstøl osv. osv. I år har festudvalget sågar tænkt sig at introducere et spil banko til sommerfesten.

Festudvalget består af:

Morten E 123

Dean E 209

Jonas E 210

Helena E 102

Torben D 305 er bestyrelsens kontaktperson til Festudvalget.

Om begge udvalg gælder det, at der ikke er nogen begrænsning i antallet af medlemmer; ej heller nogen given binding til, hvor længe man vil gøre en indsats.

Der er således plads til løbende udvidelser og fornyelse, så alle medlemmer opfordres til at kontakte udvalgene og melde sig som frivillig i det omfang, man har lyst til og mulighed for det.

Grundskyld på Fællesarealet:

Fællesarealet blev ca. 1970 udlagt, i forbindelse med udstykningen af parcellerne i Grundejerforeningen. Først for nogle år siden blev det overført (formelt: tilskødet) til Grundejerforeningen.

Arealet kan kun anvendes til de formål, vi kender til. Arealet kan aldrig opnå vejadgang; der kan aldrig opnås udstykning til parcelhusgrund, eller byggetilladelse til opførelse af en bolig. I praksis har fællesarealet derfor ikke nogen som helst handelsværdi.

Til dato har foreningen derfor heller ikke betalt en krone i afgift eller skat vedr. arealet.

Dét forhold er der nu pludseligt vendt helt op og ned på:

Primo juli modtog formanden et "gammeldags" brev fra Fredensborg Kommunes afdeling for ejendomsskat:

Ifølge en ny vurdering er fællesarealet vurderet til en værdi af 2.966.000 kr.

Behandlet som en parcel (grund til et hus) medfører det, at der for årene 2021, 2022 og 2023 af Frb. Kommune er opkrævet ca. 35.000,- pr. år i såkaldt "grundskyld." (Det er den del af ejendomsskatten, som er en skat af grundens værdi: Kun hvis der er opført en bolig, som ejeren bor i, opkræves den anden del af ejendomsskatten, som kaldes "ejendomsværdiskat").

I alt for årene 2021, 2022 og 2023 lyder opkrævningen således på godt 110.000 kr. En tilsvarende opkrævning for 2024 og 2025 vil senere følge efter, samt i årene fremover.

På vegne af foreningen har formanden straks gjort ophævelser over for opkrævningen.

Det viser sig, at foreningen på intet tidspunkt har modtaget nogen vurdering. – Den vurdering, som ligger til grund for opkrævningen af grundskyld.

Vurderingsstyrelsen har oplyst, at fællesarealet først den 16. juni 2025 officielt af Fredensborg Kommune er registreret som tilhørende grundejerforeningen. Og den 17. juni 2025 er derefter datoen for kommunens opkrævning af grundskyld.

Formanden forklarede, at der er tale om en åbenlys fejl: Ifl. Vurderingsstyrelsen skulle den daværende Karlebo Kommune allerede i forbindelse med udstykningen i 1970 have registreret fællesarealet som tilhørende grundejerforeningen, og det skulle have være registreret som et fællesareal, med en værdi på 0 kr.

Ifl. Vurderingsstyrelsen skal Fredensborg Kommune derfor rette fejlen og nulstille vurderingen. Der kan tidligst blive tale om opkrævning af grundskyld for 2025 (efter de nye regler); og i så fald anvender SKAT (ifl. deres hjemmeside) en tommelfingerregel om at sætte værdien til 10 % af, hvad de omkringliggende parceller er sat til. Skulle sagen få dét udfald, betyder det så, at regningen pr. år bliver på ca. 3.500 kr. og ikke 35.000 kr. – dvs. ca. 35 kr. per grund/medlem.

Status på sagen er, at formanden endnu ikke har kunnet få selve vurderingen; først må vi igennem en begæring om aktindsigt (fordi vi ikke har været registreret som ejer, kan vi heller ikke få vurderingen.)

Når det lykkes os at få den, vil den straks blive påklaget.

Formanden har for en måned siden anmodet Frb. Kommune om et møde m.h.p. at få rettet den/de åbenlyse fejl.

Når orientering ikke tidligere er givet, er det på baggrund af, at sagen er alt andet end afklaret; at der er flere spørgsmål, end der er svar; og at der ikke er nogen gode grunde til at gøre nogen medlemmer bekymret over noget, som formentlig bliver rettet, og som ingen kan sige noget om i et godt stykke tid endnu.

Bestyrelsen vil forfølge sagen og skrive ud til GRF-alle, så snart der er nyt i sagen.

Henstilling fra bestyrelsen til medlemmerne:

I vores foreningen forsøger vi at tage hensyn til hinanden, med et minimum af regler og kontrol / opsyn. Det er dog ikke ensbetydende med, at vi ikke kan komme med en opsang, når det bliver nødvendigt:

- Klip hækkene; man skal kunne færdes på alle stier og fortove, som til alle tider skal være holdt fri for hække, buske og træer.
- Tag hensyn til naboerne: Giv besked på forhånd om fester; om larm med maskiner (hvis større fældninger el. lign.) vær parate til at holde inde med motorsav/plæneklipper, hvis naboen holder frokost
- Lad være med at slå græs med en motorplæneklipper sidst på eftermiddagen lørdag og søndag, hvor mange sidder på terrassen og nyder sommeren
- Hav styr på husdyr, så hverken hunde eller katte dukker op på andre menneskers parcel. Man skal kunne sove med åbent vindue om sommeren uden risiko for at få "selskab". (Et par konkrete klager ER blevet håndteret, og ejeren har lovet, at det ikke kommer til at gentage sig)
- Hundeluftere SKAL medbringe poser og opsamle dyrets efterladenskaber: Der kommer ikke nogen og gør det for dig.
- Parkering af trailere skal ske inde i indkørslen. I meget korte perioder, fx med byggeprojekter, kan man benytte fælles P-arealer, når man adviserer de berørte naboer.
- Kør langsomt på el-cykler og el-løbehjul. Vi bor på en villavej; ikke en racerbane.
- Betal kontingentet rettidigt: Brug netbanken til at oprette en automatisk overførsel

Bestyrelsens filosofi: Tænk på de andre; udvis sund fornuft og vis hensyn; bestyrelsen har hverken tid eller lyst til at agere politibetjent. Som erhvervsaktive har vi også begrænset tid til at agere "sagsbehandlere" og "sekretærer" for alle medlemmer.

Er der huller i vejen; knækkede fliser; står en lygtepæl skævt; skal en brønd renses? - så er det let at melde det til kommunen: Brug app'en "Giv et tip – NSPV". Eller send en mail til nspv@nspv.dk - eller ring på 49 284 960.

Har TDC efter nedlægning af fibernet afleveret en utilfredsstillende asfaltering, må man kontakte TDC. Vi i bestyrelsen er frivillige; vi er ikke et fuld-service-bureau.

Stort og småt:

Det årlige møde hos Fredensborg Kommune afholdes hvert år i november. Har man tid og lyst, kan man repræsentere foreningen. Giv blot en melding til bestyrelsen.

På seneste møde (november 2024) var der intet markant nyt: Affaldssorteringen forløber tilfredsstillende.

Bestyrelsen opfordrer frivillige til at melde sig, også til enkelte opgaver: Har man lyst til at være "klage-instans" over for kommunen; kan man hjælpe med at opdatere foreningens hjemmeside; osv. - så må man gerne melde sig. *(Efter GF meldte en ny-tilflytter med forstand på hjemmesider sig og gav sit tilsagn om at hjælpe med hjemmesiden. Red.)*

Ad 3) Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse:

Kassereren gennemgik og kommenterede regnskabet. Der var hverken spørgsmål eller indvendinger.

Kassereren oplyste, at hele 30 % af medlemmerne ikke betalte kontingentet til tiden. Helt frem til sommerferien er der stadig 4-5 medlemmer, som ikke har betalt. - Til trods for flere rykkerskrivelser, og personligt fremmøde ved kassereren.

På spørgsmål fra kassereren gav GF tilslutning til, at der udsendes én reminder og derefter almindelig rykkerprocedure, incl. rykkergebyr.

Alle opfordredes kraftigt til at tilmelde kontingentet som en fast overførsel, hvert år i januar. På den måde undgår vi de mange restancer.

Ad 5) Forslag fra medlemmerne:

Et medlem foreslog, at der etableres et forbud imod græsslåning i weekender, så det alene kan ske på hverdage. Dette forslag vandt ikke tilslutning: De fleste er erhvervsaktive og kan ikke slå græs på hverdage. Men som ovenfor beskrevet skal vi tage hensyn til vores naboer.

Medlemmet foreslog samtidig, at der ikke bruges flere penge på legeplads, da den ikke bruges. Dette forslag vandt ikke tilslutning, jfr. neden for.

Et andet medlem foreslog, at kontingentet blev fastholdt uændret (på 400 kr.) Dette forslag vandt ikke tilslutning, jfr. neden for.

Ad 4) Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen foreslog, at GF bakker op om at færdiggøre den udestående del af planen for indretning af lege-areal på Fællesarealet.

Det indebærer, at vi i år etablerer kant-sikringen (der er afsat midler i dette års budget), samt at vi næste forår etablerer den resterende del af forhindrings-banen samt opsætter vippe-dyret. Dertil kommer beplantning, men så er projektet dermed også færdigt. LPU nedlægges, og Børneudvalget står for fremtidig "ordinær drift."

Der var under dette punkt en længere dialog; et medlem oplevede, at der var en begrænset brug af legearealet; andre bedyrede, at de ofte brugte det med deres små børn, men at det i sagens natur sker efter fyraften.

Denne omfattende dialog, som kom godt omkring, også med detaljeret gennemgang af de budgetterede udgifter til de resterende arbejder vedr. legepladsen, mandede ud i to afstemninger: Den første om at gennemføre planen med legepladsen (med en for-stemme) eller at undlade yderligere indsats på dette felt (med en imod-stemme.)

For stemte 23.

Imod stemte 3 (heriblandt en fuldmagt, som blev fremlagt)

Ad pkt. 6) Fastsættelse af kontingent:

(NB: Ifl. vedtægternes § 4 skal "*kontingentforslag og budget udsendes samtidig med indkaldelsen til ordinær generalforsamling.*" Under hensyn til spørgsmålene om legeplads, grundskyld m.m. var dette formkrav ikke blevet fuldstændig efterlevet, idet bestyrelsen ønskede mulighed for dialog herom, før kontingentet blev fastsat. GF havde ingen indvendinger herimod.)

Efter den omfattende dialog, se under pkt. 4 oven for, foreslog bestyrelsen, at der opkræves kontingent på følgende måde:

Til januar 2026 opkræves tre elementer af kontingentet, i én samlet opkrævning:

- a) 200 kr. (*ekstraordinært kontingent; vedtaget af GF i 2024; ikke opkrævet, fordi opkrævning først sker, når pengene skal bruges, hvilket sker nu*). Hvor det er muligt, har bestyrelsen ønsket kun én årlig kontingent-opkrævning.
- b) 200 kr. (supplerende ekstraordinært kontingent) - det samlede ekstraordinære kontingent skal finansiere de resterende dele af lege-arealet. Der forventes IKKE nogen senere opkrævning(er) af ekstraordinært kontingent.
- c) Det ORDINÆRE kontingent fastsættes for 2026 til 500 kr. - Bestyrelsen begrundede denne forhøjelse fra kr. 400 således: Siden 2022 og årene forinden, hvor foreningens bankindestående har været i størrelsesordenen 40-50.000 kr., har bestyrelsen brugt af indeståendet, bl.a. til investeringer i skur, borde, og til med-finansiering af legepladsen. Dvs. vi har tæret på opsparingen, som nu er helt nede på 7.000 kr.

Desuden er flere udgifter steget, bl.a. forsikringspræmier og gebyrer.

Endelig må vi konstatere, at et niveau på 500 kr. ligger meget langt under, hvad man typisk betaler i kontingent i andre grundejerforeninger.

Med forhøjelsen til 500 kr. (i stedet for gradvise forhøjelser med 50 kr. et år og 50 kr. næste år) er det bestyrelsens forventning, at dette kontingent kan holdes uændret i årene frem.

Kontingentet skal også dække den opkrævning af grundskyld for fællesarealet, som vi ikke slipper helt for, selv om beløbet forventes nedsat.

Bestyrelsen bad GF om at se kontingentet, regnskabet og budgettet i en større sammenhæng. For bare få år siden brugte vi 5.000 kr.+ på en bestyrelsesmiddag (med hustruer); 25.000 kr. på sommerfesten; og 3-4.000 kr. på Fastelavn. I dag bruger vi 3.000 kr. på Fastelavn; 0 kr. på bestyrelses-middag; og 5.000 kr. på sommerfesten.

Bestyrelsen har således, selv med investeringerne i legeplads, skur til opbevaring, borde og bænke, renovering af legehús m.m., formået at holde udgifterne på et begrænset niveau. Med ovennævnte løsning kommer vores bank-indestående op omkring 15-20.000 kr., som sikrer en mindre "buffer" i forhold til uforudsete udgifter og stigninger.

Der blev herefter afholdt afstemning om bestyrelsens forslag til kontingenter, som alle vil blive opkrævet samlet i januar 2026: I alt 900 kr.; og derefter fra og med januar 2027 med 500 kr.

FOR stemte alle fremmødte deltagere på GF.

Imod stemte ingen.

Ad 7: Valg af medlemmer til bestyrelsen:

I 2024 blev valgt: Søren Kjærgaard D 203 og Anette Brønd D 405

På valg i 2025 var således:

Torben Rimmer D 205

Rebecca Dahlgaard E 209

Dorte Levring E 118

Som alle modtog genvalg.

Ingen forslag til andre kandidater: De tre blev dermed genvalgt for to år.

Ad 8): Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Som suppleanter blev valgt (for et år):

Stefan Pavic D 202

Tina Eriksen E 123

Ad 9: Valg af revisor:

Kassereren oplyste, at der både med den tidligere og den nuværende eksterne revisor, havde vist sig at være visse udfordringer m.h.t. at få revideret regnskabet. Det havde således været svært at overholde tidsfristerne i vedtægterne.

Kassereren henviste til vedtægterne, som ikke stiller formelle krav til revisor, og kassereren foreslog at finde en revisor fra foreningens egne rækker.

Herefter blev Frederik Flensted D 602 valgt som ny revisor.

Ad 10 Eventuelt:

På et spørgsmål om udsigterne til at få fjernvarme oplyste formanden, at det næppe kommer til at ske før i en meget fjern fremtid: Kapaciteten på NORFORS er begrænset; det er frivilligt at tilslutte sig, og derfor forlanger en investor en stor tilslutning, for at foretage investeringen. Vores område er IKKE i kommunens optik i søgelyset til fjernvarme de næste mange, mange år.

Et andet spørgsmål om kommunens mulighed for at ""forære"" Dådyrvænget og Egernvænget til beboerne - således at vi skal overtage alle udgifter til renholdelse og vedligeholdelse, men UDEN at vi selv kan få indflydelse på, hvordan det ser: Med andre ord: At kommunen på et tidspunkt får den ide at vælte regningen for vejene over på os: Dette spørgsmål bør vi gå stille med: Skulle det ske en dag, at kommunen får den ide, må vi i givet fald søge at kæmpe imod; men vores chancer for at forhindre det vil nok være små.

Der var ros til bestyrelsen og til formanden for måde at håndtere de mange udfordringer på, og tilgangen til at varetage medlemmernes interesser, uden at blive for over-kontrollerende.

Dirigenten afsluttede GF og takkede for deltagelse og "god ro og orden." Formanden takkede dirigenten for at påtage sig hvervet.

Ifl. vedtægternes § 6 underskrives referatet af dirigenten samt de på generalforsamlingen tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

Som dirigent: Tom Rasmussen

Søren Kjærgaard (fmd.)

Rebecca Dahlgaard (næstfmd.)

Torben Rimmer (kasserer)

Anette Brønd

Dorte Levring

Note: Efter GF har bestyrelsen konstitueret sig som følger:

Formand: Søren Kjærgaard

Næstformand: Rebecca Dahlgaard

Kasserer: Torben Rimmer

Sekretær: Anette Brønd

Medlem: Dorte Levring

Suppleanter:

Stefan Pavic

Tina Erichsen