

Kokkedal, 24. august 2026

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Afholdt lørdag den 15. august 2025, kl. 15:00
I teltet på Fællesarealet

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed 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) Valg af dirigent:

Som dirigent valgte generalforsamlingen (GF) Palle Thordal (E307) som indledte med at konstatere, at GF var ulovligt indkaldt med ½ dag, dog har datoen været kendt siden årsskiftet. Forsamlingen accepterer, at mødet er indkaldt for sent. Herefter fulgte dirigenten dagsordenen i overensstemmelse med vedtægterne.

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

Indkaldelse og nabolag:

Formanden beklagede den forsinkede indkaldelse til GF og understregede, at procedurerne vil blive forbedret fremadrettet. Derudover blev der orienteret om, at der har været et par indbrud i området i det forgangne år, hvortil medlemmerne blev opfordret til at passe på hinanden og udvise nabo-hjælp.

Byggeplaner og trafik v/ Ullerødgaard:

- Formanden gennemgik historikken vedrørende salget af Ullerødgaard og de skiftende byggeplaner. Der er solgt 11 parceller til Milton/Menzer & Kristensen, mens restarealet udstykkes til rækkehuse, som udbyggeren (Cordsen Ejendomme) selv står for.
- Indkørsel til området bliver med alt sandsynligvis via Dådyrvænget, for alle rækkehusene. På trods af foreningens (GRF) modstand dertil. Både Cordsen og Fredensborg Kommune er ikke samarbejdsvillige i at lade ca. 12 nye husstande få vejadgang fra Lågegyde, til trods for at Hørsholm Kommune har tilkendegivet, at det umiddelbart vil blive godkendt. Derfor forventes der en anslået trafikforøgelse på ca.

GRUNDEJERFORENINGEN ULLERØDGAARD ØST
Dådyrvænget & Egernvænget, 2980 Kokkedal
www.ulleroedgaard-oest.dk

50 % på Dådyrvænget. Det er dog slået fast, at all bygge trafik i anlægsfasen skal afvikles via Lågegyde.

- Fra forsamlingen blev der udtrykt stærk utilfredshed med projektstyringen, der foregår på Ullerødgaard. Der har flere gange været oplevet strømafbrydelse pga. inkompetente håndværkere på byggepladsen, uden varslings. Dådyrvænget skal ikke anvendes som opmagasinerings-areal for byggematerialer; der må opsættes skiltning for byggepladsetableringen. Formanden understregede, at aftalerne for byggeriet selvfølgelig skal overholdes.
- Der var ligeledes drøftelser af belægningen med brosten i overgangen mellem vej og sidevej, fra Ullerødgårdsvej og ind på henholdsvis Dådyrvænget og Egernvænget samt de mindre sideveje/forgreninger. Formanden luftede et ønske om asfalt for at reducere støjgener, specielt ved en udsigt til en trafik øgning på 50%. Et medlem påpegede, at brostensbelægningen signalerer ubetinget vigepligt og bør bevares af hensyn til områdets æstetik og trafikssikkerhed.

Fællesarealet og vurdering sagen:

- Vedrørende fællesarealet redegjorde formanden for den igangværende sag med Vurderingsstyrelsen og Fredensborg Kommune. Arealet, som blev erhvervet i 1972, er pga. Skattestyrelsens nye algoritme baserede vurderingssystem fejlagtigt blevet kategoriseret som en privat byggegrund og værdisat til små 3 mio. kr. Det har udløst krav om grundskyld foreløbig for årene 2021-2023 på ca. 36.000 kr. pr. år. Kravet er bestridt af GRF, men alligevel har kommunen sendt kravet til inkasso gennem Gældsstyrelsen. GRF har også hér bestridt kravet, som ikke er "inddrivelses-modent". Gældsstyrelsen har sendt sagen tilbage til kommunen, som har stillet inddrivelsen i bero.
- Sagen afstedkom flere bemærkninger fra forsamlingen angående historiske dokumenter og en tinglyst udstykningsdeklaration. Et oprindeligt medlem fremhævede, at den tinglyste deklaration om fællesareal må være det juridiske udgangspunkt, og at bestyrelsen bør gå hårdere til kommunen, uanset at den originale deklaration ikke umiddelbart kan tilvejebringes, og på trods af at kommunen er påtaleberettiget og kan afvise ændringer uden denne.
- Som næste skridt vil formanden anmode Vurderingsstyrelsen om en såkaldt ekstraordinær genoptagelse af sagen, og kommunen orienteres skriftligt med GRFs gentagne afvisning af kravet for 2021-2023, allerede på grundlag af SKATs afgørelse af, at nye vurderinger først kan få virkning fra og med 2025. Desuden vil GRF over for kommunen fremsætte krav om, at den deklaration - om at Fællesarealet skal "klausuleres" som "grønt areal", og som skal udfærdiges af en landinspektør - er en opgave, som kommunen skal afholde omkostningerne ved.
- Bestyrelsen omdelte en blanket med de tre muligheder, som bestyrelsen efter konference med landinspektøren har fundet frem til som mulige:

GRUNDEJERFORENINGEN ULLERØDGAARD ØST
Dådyrvænget & Egernvænget, 2980 Kokkedal
www.ulleroedgaard-oest.dk

- A. Status Quo (bevarelse af fællesarealet i nuværende form) (forudsætter Kommunens medvirken)
- B. Sælge byggegrund – MEN bevare reduceret areal med plads til lille legeplads og telt
- C. Sælge byggegrund – Intet fællesareal

Tilkendegivelsen fra forsamlingen viste enstemmigt, at løsning A) skal gennemføres, så vidt det overhovedet er muligt. Hele bestyrelsen er af samme opfattelse, og vil nu bede kommunen om et møde med kommunen for at kunne lukke sagen på denne måde..

Ad 3) Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse:

Kassereren gennemgik og kommenterede årsregnskabet. Det blev fremhævet, at der i har været en "hemmelig donor", som har indbetalt ca 2.000 kr. for meget over en årrække; denne er nu fundet og betalingerne stoppet. Der fremhæves også, at foreningen har haft indtægter fra opkrævningsgebyrer i forbindelse med inddrivelse af forsinkede kontingentbetalinger.

Kassereren rettede en kraftig opfordring til alle medlemmer om at **oprette kontingentet som en fast årlig bankoverførsel til afregning i januar**. Dette vil spare bestyrelsen for arbejdet med restancer og samtidig spare foreningen for gebyrer, da betalinger via MobilePay påfører foreningen en omkostning på 1 %.

I forbindelse med gennemgangen var der et spørgsmål fra forsamlingen vedrørende en difference på 91 kr. Kassereren forklarede, at beløbet dækker over forudbetalt kontingent, som står på bankkontoen, og at regnskabet dermed stemmer.

- **Beslutning:** Det reviderede regnskab blev godkendt af generalforsamlingen.

I forlængelse af regnskabet blev budgettet gennemgået orienterende, da det ikke er genstand for formel afstemning. I den forbindelse opfordrede kassereren medlemmer med salgstanker om at benytte en af de to ejendomsmæglere, der opkræver oplysningsskemaer direkte hos foreningen. Foreningen modtager et gebyr for udlevering af disse foreningsdokumenter ved salg, hvilket udgør en fin supplerende indtægt til kassen.

Der opstod herefter drøftelser vedrørende budgettets poster og foreningens kapitalgrundlag. På spørgsmål fra forsamlingen om det afsatte overskudts størrelse forklarede kassereren, at det er nødvendigt at opbygge en solid buffer, da foreningen i det foregående år havde større udgifter end indtægter som følge af etablering af legeplads og manglende kontingentindbetalinger. Da foreningen ikke har en kassekredit i banken, kræver det en sund likviditet.

Vedrørende afsætningen af midler til legepladsen blev det oplyst fra legepladsudvalget, at alt færdiggørende arbejde på legepladsen midlertidigt er sat i bero, idet der afventes en afklaring vedrørende arealets vurdering. De afsatte midler står dog fortsat reserveret på kontoen, så projektet kan færdiggøres, så snart afklaringen foreligger.

I forhold til budgettets post til landinspektør supplerede formanden, at bestyrelsen vil forsøge at få Fredensborg Kommune til at afholde denne udgift, da det er kommunen, der i sin tid

GRUNDEJERFORENINGEN ULLERØDGAARD ØST
Dådyrvænget & Egernvænget, 2980 Kokkedal
www.ulleroedgaard-oest.dk

burde have sikret "klausuleringen" af Fællesarealet, og derfor må bære risikoen for, at det ikke er sket. Desuden har kommunen udvist mangelfuld sagsbehandling og på et forkert grundlag trukket foreningen rundt i over et år med uberettigede krav. Derfor er det kun rimeligt, at kommunen, og ikke foreningen, skal bære denne byrde.

Afslutningsvis drøftedes det fremtidige kontingent niveau. Bestyrelsen anbefaler at fastholde det nuværende kontingent på 500 kr. om året, hvilket forventes at kunne holdes stabilt over en længere årrække. Det blev bemærket, at beløbet i sammenligning med andre foreninger er meget beskedent, og at midlerne ubeskåret går til den løbende vedligeholdelse og renovering af foreningens fællesarealer.

Ad 4) Forslag fra Bestyrelsen:

Bestyrelsen orienterede om behovet for rekruttering, supplerings og udskiftning af medlemmer i både Børne- og Festudvalget. Der opfordres kraftigt til, at nye ildsjæle melder sig på banen, idet alle bidrag – store som små – modtages med kyshånd. Det blev understreget, at der ikke er nogen bindingsperiode ved at træde ind i udvalgene. Man kan også deltage på ad-hoc-basis, fx i forbindelse med den praktiske afvikling af fastelavn og sommerfesten.

- **Børneudvalget:** Består aktuelt af Tina (E123), Mette (D404) og Cornelia (D302). Dorte (E118) fungerer som bestyrelsens kontaktperson.
- **Festudvalget:** Består aktuelt af Dean (E209), Jonas (E210) og Helena (E102). Torben (D305) fungerer som bestyrelsens kontaktperson.

Der var desværre ingen nye medlemmer, der meldte sig til udvalgene under generalforsamlingen. Så meld jer gerne løbende til, ved enten at henvende jer til de ovenstående medlemmer eller direkte til bestyrelsen evt. via mail.

I forbindelse med drøftelsen af arrangementer blev det kraftigt understreget fra Festudvalget, at udvalgene ikke kan stå alene med det praktiske arbejde. Foreningens arrangementer og tilhørende opgaver er et fælles anliggende for alle foreningens 99 medlemmer. Det blev specifikt fremhævet og krævet indført i referatet, at alle forventes at hjælpe til – eksempelvis med teltopsætning fredag kl. 16.00 og nedtagning søndag kl. 11.00 i forbindelse med den årlige sommerfest.

Ad 5) Forslag fra medlemmerne

Der var ikke indkommet nogen forslag fra medlemmerne til behandling på årets generalforsamlingen.

I forbindelse med punktet udtrykte et medlem kraftig utilfredshed med håndteringen af en række punkter, vedkommende havde indsendt til den forrige generalforsamling, idet svar herpå kun blev sendt direkte til medlemmet. Medlemmet karakteriserede denne fremgangsmåde som censur og krævede det ført til referat.

Formanden forklarede, at bestyrelsen har gennemgået alle de fremsendte henvendelser, og at de konkrete forslag faktisk var blevet fremlagt. Formanden præciserede, at bestyrelsen har pligt til at behandle og fremlægge reelle forslag på generalforsamlingen, men ikke til at

GRUNDEJERFORENINGEN ULLERØDGAARD ØST
Dådyrvænget & Egervænget, 2980 Kokkedal
www.ulleroedgaard-oest.dk

oplæse indlæg med generel kritik; i stedet bør man give en fuldmagt, såfremt man er forhindret i selv at møde op, eller allerbedst selv møde frem og fremføre sine synspunkter.

Ad 6) Fastsættelse af kontingent:

Bestyrelsen foreslog at fastholde det årlige kontingent på 500 kr. Forslaget blev stillet på baggrund af bestyrelsens budgetsøn for det kommende år samt et ønske om at styrke foreningens kassebeholdning og likviditet.

- **Beslutning:** Forslaget om at fastholde kontingentet på 500 kr. blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen (alle stemte for, ingen imod).

Ad 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Til orientering blev følgende bestyrelsesmedlemmer valgt for en toårig periode i 2025 og var derfor ikke på valg: Dorte Levring (E118), Rebecca Dahlgaard (E209) og Torben Rimmer (D205).

På valg var henholdsvis Anette Brønd (D405) og Søren Kjærgaard (D203), som begge stillede op til genvalg. Da der ikke var forslag til andre kandidater, blev de to bestyrelsesmedlemmer genvalgt uden afstemning for en ny toårig periode.

- **Beslutning:** Anette (D405) og Søren (D203) blev valgt til bestyrelsen for to år.

Bestyrelsen orienterede om, at kassereren har tilkendegivet at træde tilbage til næste år. Medlemmerne opfordres derfor til i god tid at sondere nabolaget for nye kandidater til bestyrelsen – meget gerne med en kasserer i maven.

Formanden oplyste, at han oprindeligt ikke havde intentioner om at genopstille, men valgte at fortsætte i bestyrelsen, indtil sagen vedrørende fællesarealet er endeligt færdigbehandlet. Det forventes, at sagen er afklaret, inden han næste gang er på valg i 2028, hvor der ligeledes skal rekrutteres en ny kandidat til bestyrelsen.

Ad 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Følgende medlemmer stillede op til valg som suppleanter for en étårig periode: Stefan Pavic (D202) og Lene Glarfeldt Christensen (D204). Da der ikke var andre kandidater, blev de valgt uden afstemning.

- **Beslutning:** Stefan (D202) og Lene (D204) blev valgt som suppleanter for ét år.

Ad 9) Valg af revisor:

Frederik Flensted (D602) stillede op til genvalg. Da der ikke var andre kandidater til posten, blev han genvalgt som revisor for en étårig periode.

- **Beslutning:** Frederik (D602) blev valgt som revisor for ét år.

Ad 10) Eventuelt:

Foreningens logo: Det blev orienteret, at foreningens logo er blevet udskiftet. Formanden takkede Dorte m.fl. for indsatsen med at finde den grafiske løsning.

GRUNDEJERFORENINGEN ULLERØDGAARD ØST

Dådyrvænget & Egernvænget, 2980 Kokkedal

www.ulleroedgaard-oest.dk

Hjemmeside og information: Der var spørgsmål vedrørende manglende indkaldelser og dokumenter på foreningens hjemmeside. Kassereren oplyste, at hjemmesiden hovedsagelig opretholdes for at have adgang til foreningens mail-domæne til en lav omkostning. Fra medlems side blev der rettet en opfordring til, at indkaldelser, referater og vigtige datoer løbende uploades til hjemmesiden og ikke kun sendes ud pr. mail. Bestyrelsen tog opfordringen til efterretning og lovede at gøre deres bedste fremadrettet.

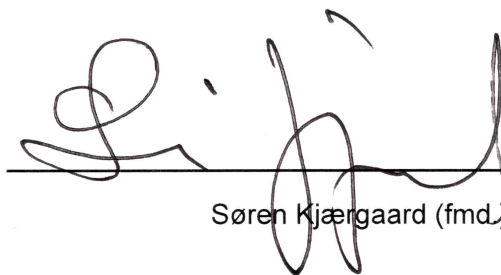
Udsendelse af mails til medlemmerne: I forbindelse med et ønske om at udsende information om lokale initiativer, såsom den skattejagt, Festudvalget havde planlagt under GF, blev det præciseret af kassereren, at det kun er kassereren, der har adgang til at sende fællesmails ud til alle medlemmer (med skjult modtager).

Dirigenten takkede for god ro og orden og lukke generalforsamlingen.

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



Som dirigent: Palle Thordal



Søren Kjærgaard (fmd.)



Rebecca Dahlgaard (næstfmd.)



Torben Rimmer (kasserer)



Anette Brønd