

# Indkaldelse til ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Klosterparken

**Tid og sted:** Onsdag d.23 marts 2016. Solrød Bibliotek lokale 25A/B, kl.19.00

## Dagsorden

1. Valg af dirigent og to stemmetællere
2. Formandens beretning
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen:  
For at smidigøre dispositioner omkring reparation og vedligehold af ”Fællesarealer” (eksisterende fælles installationer eller ting) giver Generalforsamlingen bemyndigelse til bestyrelsen, så den kan disponere maximal 25% af ejerforeningen opsparing til dette brug. Etablering af nye tiltag, er ikke dækket af denne beslutning, men skal fremsætte på en generalforsamling.
5. Forslag fra medlemmerne
  - a) Ingen forslag indkommet
6. Fastlæggelse af budget og kontingent for 2016
7. Valg af bestyrelse (4-6 medlemmer) og 2 suppleanter, i henhold til vedtægter §9
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
9. Eventuelt

Vel mødt

Bestyrelsen

## **Ad pkt. 2.:**

### **Formandens beretning for året 2014**

#### **Lys**

En tak og ros skal også rettes til Jørgen for igennem året at have sørget for, at der er lys i Klosterparken.

Der har været en el-reparation af en lygtestander ved P5 og en lygtestander samt to lygter ved P2. Den første reparation falder ind under kategorien almindelig vedligeholdelse, mens den sidste ikke hører til denne kategori, da årsagen til fejl reelt var bundet dårligt udført arbejde da carportene her blev opført, men som først har vist sig nu.

#### **Græsslåning**

Brian har igen stået for græsslåningen. Som sædvanligt har han igen gjort et fint stykke arbejde, som vi alle kan være tilfredse med. Han skal have en stor tak og ros for sin indsats.

Udover dette har bestyrelsen rekvireret Brian til at udføre en del ekstra opgaver der ligger ud over "græsslåningsaftalen".

#### **Bestyrelsen sammensætning**

Vi har i det forløbne år været nødt til at supplere bestyrelsen med 1.suppelanten Jesper nr.40, da et bestyrelsesmedlem af personlige grunde fratrådte bestyrelsen.

#### **Projekt sundhed, leg og motion**

Projektet blev vedtaget sidste år på generalforsamlingen. Samtidig med dette blev der nedsat et udvalg af beboere der skulle tage sig af hvordan de endelige løsninger skulle være.

Kommunen bevilligede ikke det ansøgte tilskudsbeløb og strammede samtidig op på de forudsætninger som projektet skulle gennemføres på.

På disse præmisser fandt udvalget en minimumsløsning, der dog krævede at der skulle tilføres yderligere et beløb til vores egen finansiering af projektet. Dette blev behandlet på næste bestyrelsesmøde og vedtaget.

Projektet er nu afsluttet, og det har kunne konstateres at de unge i bebyggelsen har taget særdeles godt imod de nye redskaber.

Bestyrelsen takker endnu engang det nedsatte udvalg for veludført arbejde.

Men husk at redskaberne også er der for at også andre end unge skal bruge redskaberne af hensyn til sundhed og motionen.

#### **Arbejdsdage**

Selvom de fælles to årlige arbejdsdage er en væsentlig del af de aktiviteter der foregår i Klosterparken i årets løb, er det begrænset hvad jeg nævner om dem her. Dette er mere et tegn på at de har gået tilfredsstillende og at der blev nået det der var planlagt. Afslutningen af forårets arbejdsdag var dog ikke optimalt, men heldigvis ser det ud til at dette var en enlig svale.

Jeg kan dog stadig konstatere at det kun er ca. halvdelen af beboelserne der er repræsenteret, og at der er mange gengangere blandt disse.

Dette betyder at der desværre også er mange gengangere blandt dem der ikke tilmeldes arbejdsdagen.

#### **Fjernvarme i Klosterparken**

Arbejdet er nu tilendebragt. Fjernvarmeværket har dog lovet, at de gamle fjernvarmerør på loftet vil blive fjernet. De har dog ikke givet os termin for dette.

### **Storskrald**

Der har ikke i år været de store problemer omkring storskrald, dermed ikke være sagt at der ikke har været enkelte problemer. men i det store og hele har det fungeret

### **Nærved hændelse**

I en af juledagene var kraftigt regnfald der bevirkede meget vand i kloakkerne i Solrød og i Solrød bæk.

For vores bebyggelse betød det, at der begyndte at komme vand i krybekældrene.

Nogle beboere gjorde mig opmærksom på at der ikke var lys i Klosterparken, og det blev konstateret at vores HPFI relæ i skuret var slået fra, og ikke kunne genindkobles.

Som følge af dette virkede vores drænpumper heller ikke, da strømmen til dem jo var udkoblet.

Drænpumperne pumper vand fra vores drænsystem og over i vandkloakken når tingene fungerer som de skal.

Da pumperne havde været ude af drift i et ukendt tidsrum kunne dette være årsag til at vandet i krybekældrene steg. Men det skal dog nævnes at da vandkloakken var temmelig fuld, vides det ikke med sikkerhed om drænpumperne kunne pumpe vandet over i vandkloakken, for hvor skal det løbe hen, når denne er fuld?

Der blev rekvireret elektriker sent om aften. Han lokaliserede hurtigt at årsagen til at HPFI relæet var slået fra, var at der var trængt regnvand ind i elstikket ved køleskabet. Denne del blev koblet fra vores elinstallation, og HPFI-relæet kunne genindkobles.

Efter dette kørte vores drænpumper igen.

I den følgende tid efter dette, faldt vandstanden i krybekældrene, dog typisk, som jeg ser det, sådan at de huse der var nærmest "afløbet" fra drænet faldt, mens husene længst væk, steg vandstanden en tid endnu, før end det faldt. Derefter ophørte indmeldingerne fra beboerne om status.

Der er forskellig opfattelse af hvad der er årsag til at krybekældrene bliver oversvømmet. Nogle mener at det er fordi at grundvandstanden stiger, og personligt mener jeg at årsagen er den høje vandstand i Solrød bæk, der kan blive så højt at de rør der ligger under jordoverfladen, og som forbinder vores drænsystem med regnvandskloaken ligger lavere end vandstanden i regnvandskloaken kan føre vandet fra regnvandskloaken over i vores drænsystem, da vi i dette tilfælde var så uheldig at vores pumper var ude af drift.

Jeg kan kun konstatere at da pumperne kom igang igen, så var tendensen generelt at vandstanden i krybekældrene faldt.

Om alle omstændigheder, så er det efter min opfattelse ikke særligt smart, at når vores HPFI relæ falder fra pga af vandindtrængen et eller andet sted i vores elnet, så afbrydes pumperne også. En måde for at mindske risikoen for en sådan hændelse, er at ombygge vores elnet, sådan at det bliver mere selektivt overfor denne type fejl, sådan at ikke alt i Klosterparken bliver spændingsløst.

Tilbud er indhentet, og indgår i budgetforslaget.

Endvidere kan vi heller ikke se bort fra at vores drænsystem kan være beskadiget, specielt fordi der er tilkommet en del vindfang i bebyggelsen, og de jo netop er placeret der hvor drænrør er placeret. Dette vil vi prøve at få undersøgt.

### **Andet**

Efter at bestyrelsen havde fået en henvendelse om revner i en af endegavlene i forbindelse med en tilstandsrapport, har bestyrelsen nu indhentet tilbud på udbedring af samtlige endegavle i bebyggelsen.

Dette er nu vedlagt som forslag til denne generalforsamling.

Det har vist sig et der ofte ved ejerskifte ikke er styr på nøglen til fællesskuret. Der er derfor nu lavet nogle enkelte ekstranøgler til skuret

**Ad pkt. 3:****Grundejerforeningen Klosterparken****Regnskabet for året 1. januar - 31. december 2015****Indtægter:  
(budget)**

204.000	Kontingent	203.000,00 kr.	
0	Renteindtægter	0,00 kr.	
3.600	EI-refusion for 2014 fra kommunen	kr.	
0	Gebyr fællesarbejde	11.500,00 kr.	
<hr/>			
207.600	Indtægter i alt	214.500,00	214.500,00 kr.

**Udgifter:**

70.000	Fællesarealer	32.975,92 kr.	
42.000	Løn græsslåning	30.491,97 kr.	
60.000	Fornyelse af legepladser*	79.118,75 kr.	
2.500	Møder	2.203,15 kr.	
55.000	Snerydning	37.924,29 kr.	
3.000	Administration	1.807,49 kr.	
1.500	Web-side	1.125,00 kr.	
5.000	Forsikring	4.558,56 kr.	
10.000	Belysning	8.937,03 kr.	
<hr/>			
249.000	Udgifter i alt	199.142,16	199.142,16 kr.

**Kabel-TV**

250.032	<b>Indtægter:</b>		247.470,00 kr.
	<b>Udgifter:</b>		
24.920	Copy-dan	24.916,76	
224.360	Yousee	214.028,67	
<hr/>			
249.280	Udgifter antenne i alt	238.945,43	238.945,43 kr.

**Resultat****23.882,41 kr.**

\* Note: , udgift efter,samlet faktura 154.118,75, offentlig tilskud 75.000 kr

**Balance pr. 31. december 2015****Aktiver:**

Kasse	0,00 kr.
Bank	253.132,22 kr.
Restance	<u>8.000,00 kr.</u>

**Aktiver, i alt****261.132,22 kr.****Passiver :****Kortfristet gæld:**

Forudbetalt kontingent 0,00

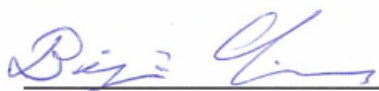
**Egenkapital**

Egenkapital, primo	229.249,81	
Årets resultat	23.882,41	
Tilgodehavender	<u>8.000,00</u>	
Egenkapital, ultimo	261.132,22	<u>                    </u> kr.

**Passiver i alt****261.132,22 kr.****Bemærkninger****Revision:****Bogføringen for 2015 er revideret:**

Bank afstemt, bilag stikprøvevis gennemført, regnskab giver et retvisende billed

Solrød, den 01 marts 2016

  
Benjamin Lindberg Kasserer

Solrød, den 01 marts 2016

  
Carsten Thomsen (36) Revisor

**Ad punkt 6:**

**Grundejerforeningen Klosterparken**  
**Budget for året 1. januar - 31. december 2016**

**Indtægter:  
(budget)**

204.000	Kontingent	kr.	
0	Renteindtægter	kr.	
3.600	El-refusion for 2015 fra kommunen	kr.	
0	Gebyr fællesarbejde	kr.	
<hr/>			
207.600	Indtægter i alt	0,00	207.600,00 kr.

**Udgifter:**

100.000	Fællesarealer	kr.	
42.000	Løn græsslåning	kr.	
2.500	Møder	kr.	
65.000	Snerydning	kr.	
3.000	Administration	kr.	
1.500	Web-side	kr.	
5.000	Forsikring	kr.	
10.000	Belysning	kr.	
<hr/>			
229.000	Udgifter i alt	0,00	229.000,00 kr.

**Kabel-TV**

248.595	<b>Indtægter:</b>		248.595,00 kr.
<b>Udgifter:</b>			
29.340	Copy-dan		
219.200	Yousee		
<hr/>			
248.540	Udgifter antenne i alt	0,00	248.540,00 kr.

**Resultat****-21.345,00 kr.**

### **Reparation af endegavle**

Forrige år fik bestyrelsen en henvendelse om revner i en af endegavlene i forbindelse med en tilstandsrapport.

Bestyrelsen har til denne generalforsamling indhentet tilbud hos flere murerfirmaer, hvor vi har bedt om en beskrivelse af hvad der skal gøres ved endegavlene og pris.

Desværre var disse tilbud ikke sammenlignelige for en ikke fagmand, da beskrivelserne ikke helt svarede til hinanden, dels var mere eller mindre detaljerede, og endelig var vi usikre på om de forskellige tilbudsgivere havde det samme med.

Vi forespurgte derefter igen, idet vi muliggjorde at de forskellige entreprenører kunne se de andres besvarelser, som dog var anonymiseret, og uden priser. Derved mente vi at man kan medtage reparationer man skulle have overset.

Efter dette har vi udvalgt et tilbud som dækker reparation af hvad der måtte være nødvendigt at reparere på endegavlene, som er et fælles anlæggene.

En del af de skader der er påpeget i tilbudene drejer sig om gavlvinduer, som enten ikke er udført korrekt eller på anden måde skadet endegavlen.

Disse endegavlvinduer er opsat efter en generalforsamlingsbeslutning, og individuelle ansøgning hos Solrød Kommune.

Omkostningerne til reparation af disse vinduer, er ikke et fælles anliggende, selvom vinduerne er placeret i den fælles endegavl, men den enkelte beboers anliggende.

Det endelige tilbud reduceres derfor for reparationer i forbindelse med endegavlvinduer.

Den enkelte beboer får mulighed for at acceptere at endegavlvinduet reparerer sammen med resten af endegavlen, med det der er tilbudt. Alternativt selv sørge for at forholdet udbedres.

Dette er muligvis ikke fair overfor dem der har købt deres rækkehus med etableret gavlvindue, men det er heller ikke fair at det er fællesskabet, da det jo ikke er fællesskabet der har ønsket disse endegavlvinduer, men kun accepteret at de kan etableres.

Reparation af endegavle er indarbejdet i budgetforslaget under fællesarealer

### **Ombygning af grundejerforeningens elinstallation**

Som beskrevet i formandens beretning så bevirkede indtrængende vand i vores elinstallation i juledagene 2015, at vores HPFI relæ slog fra, og dermed kobledede alt strøm fra i grundejerforeningens elinstallation, og i dette tilfælde bevirkede at drænpumperne også blev sat ud af kraft.

Der har også igennem årene været andre fejl, hvor HPFI relæet har slået fra pga af opstået fejl et sted i vores elinstallation, og som har bevirket at vi i længere tid har været uden strøm.

HPFI relæet gør faktisk hvad det skal, men det betyder at der bliver afbrudt for strøm for alt i vores område..

Det er muligt at om bygge vores elinstallation sådan at følgerne af en fejl i elnettet kan gøres med selektivt.

F.eks kunne vi have undgået at drænpumperne stoppede, da der trængte vand ind i stikkontakten, hvis vores anlæg var opbygget med flere HPFI relæer der tog sig af hver sin del.

Det er muligt at dele vores anlæg op i:

- a) Skuret
- b) Lys i den nordlige del af bebyggelsen
- c) Lys i den sydlige del af bebyggelsen



- d) Drænpumpen ved nr.34
- e) Drænpumpen ved nr.45

a) til d) er forholdsvis nemt at lave, og derfor mindre omkostningstunge, mens e) kræver udlægning af et separat kabel fra skuret og til drænpumpen ved nr.45, idet drænpumpen der i dag får strøm fra "Lys syd". I det indhente tilbud er c) og e) i samme gruppe.

En sådan opdeling havde også betydet, at de gange hvor lyset i hele Klosterparken er slukket utilsigtet ved fejl, så havde det kun været den del af Klosterparken der var fejlramt, der var slukket automatisk.

Det skal dog siges, at en ombygning ikke er en garanti for at en drænpumpe ikke sætter ud ved en fejl, men sandsynligheden for det sker er væsentlig mindre, da det jo ikke kan udelukkes at en fejl i den del af installationen kan ske.

Specielt vil drænpumpen ved nr.45 have en større risiko, hvis der ikke udlægges et separat kabel til denne, da der alt andet lige er del installation udstyr i "lys syd".

Ombygning af elinstallationen er indarbejdet i budgetforslaget under fællesarealer

**Ad punkt 7:**

Formand	Lennart	nr.11	På valg	valgt 2014
Næstformand	Lisbeth	nr.24	På valg	valgt 2014
Bestyrelsesmedlem	Benjamin	nr.27	Ikke på valg	valgt 2015.
Bestyrelsesmedlem	Jesper	nr. 40	på valg	valgt 2014
1. suppleant	Carsten	nr 36	på valg, men viger gerne for andre	valgt 2014
2. suppleant	???????		på valg	

vedtægt § 9.**BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING:**

Bestyrelsen består af mindst 4 og højst 6 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling, Desuden vælges en 1. og en 2. suppleant, som kan deltage i bestyrelsens møder, med taleret, men uden stemmeret. Valgperioden er 2 år, således at formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer afgår de lige år, og øvrige bestyrelsesmedlemmer de ulige år. Formanden vælges direkte af forsamlingen.

**Ad punkt 8:**

Revisor	Carsten	nr 36	Genopstiller
Revisor suppleant	Anne	nr.27	Genopstiller som revisor-suppleant