

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Klosterparken

Tid og sted: Tirsdag d.14 marts 2017. 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:
 - a) Undersøgelse af dræn
5. Forslag fra medlemmerne. Der er indkommet 2 forslag, se bilag
 - a) Grøn hækbeplantning i baghaverne
 - b) Træbeklædning på skur og plankeværk ud mod sti/fortov skal være vertikal
6. Fastlæggelse af budget og kontingent for 2017
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 2016

Lys

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

Efter den episode hvor kraftig regnvand i dec. 2015 både oversvømmede visse del af Klosterparken, og samtidig udløste vores fejlstrømsrelæ, med den følgevirkning at vores pumper mistede strøm, har vi fået ombygget vores eltavle. Der er nu flere fejlstrømsrelæer, således at der både opnås mere selektivitet ved fejl, og således at en fejlstrøm ikke berører hele området herunder vores pumper. Den ene pumpe har således en selvstændig fejlstrømsafbryder, mens pumpen ved nr.45-51 er tilslutte belysningen der.

Vi har således ikke i 2016 været udsat for hændelser hos os, der har påvirket hele vores område.

Vi har haft en fejl, der ved fejlretningen viste sig at være en defekt pære i et lampested. Fejlen udløste fejlstrømsrelæet for området. Elektrikeren har dog ikke kunne forklare hvorfor det udløste fejlstrømsrelæet, da en fejl i en pære ikke skal ytre sig sådan.

Græsslåning mm

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", bl.a har beplantning af nye træer medført et behov for vanding af disse, for at sikre at de ikke går ud.

Bestyrelsen har også besluttet at vi giver naboer til Klosterparken tilladelse til at beskære træer på diget, dog under den forudsætning at arbejdet udføres af en professionel, og at beskæringen skal ske i harmoni med træerne i nærheden.

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.

Jeg kan dog stadig konstatere at det kun er ca. halvdelen af beboelsen 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.

For dem der ikke deltager i arbejdsdagen har det hidtil været muligt at enten betale sig fra det, eller at få en tildelt opgave.

Desværre er erfaringen fra sidste og tidligere arbejdsdage er, at ikke alle tildelte opgaver er udført tilfredsstillende. Vi vil derfor fremover IKKE give mulighed for tildelt opgave.

Fjernvarme i Klosterparken

Fjernvarmeværket har i løbet af året fjernet de gamle fjernvarmerør på loftet. Arbejdet er derfor nu helt afsluttet.

Storskrald

Samme melding som sidste år; at der ikke har 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

Endegavle

Efter vedtagelse på generalforsamling 2016 er endegavle nu blevet repareret uden nævneværdige problemer.

Flisearbejde

Der er udført forbedring af fliserne på parkeringspladserne P1, P4 og P5. Endvidere er skråstien ved P1 forbedret.

Udover disse arbejder, har der været problemer med nogle riste på parkeringspladserne, disse er nu udbedret.

Forsikring

På grund af en artikel om en grundejerforening der var blevet pålagt et erstatningsansvar i forbindelse med glatføreuheld, har vi igennem året nærmere undersøgt forhold omkring vores forsikringer.

Vi fik afklaret at vi er dækket mht. til ansvar, hvis der på fællesområdet sker et glatføreuheld

Vi fik også afklaret at vi er dækket over for skade på tredjemand og ting f. eks i forbindelse med arbejder på vores arbejdsdag, men at den person der påfører en ulykke eller hvis en person selv kommer ud for en ulykke på arbejdsdagen ikke er dækket af vores forsikringer, men kun er dækket hvis vedkommende har en forsikring selv.

I vores undersøgelser konstaterede vi også at arbejdsskadeforsikringen er obligatorisk (lovpligtig), da vi har en beboere ansat til at udføre græsslåning.

For at forsikringsmæssigt at være dækket over disse forhold, har vi udvidet vores forsikringer med en arbejdsskadeforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring.

Men vores undersøgelse af forsikringsforholdet afdækkede også, at det forsikringsmæssigt er problematisk at der indtages alkohol ved vores arbejdsdage, så længe der udføres arbejde

Grundejerforeningen ser sig derfor nødsaget til at der fremover ikke udleveres øl under selve arbejdet ved arbejdsdagene, men først ved den efterfølgende frokost

Bankkonto

Grundejerforeningen har konto i "Danske Bank". Der er igen opstået problemer med vores konto i dette pengeinstitut. Denne gang har de ændret vores kontoart med ændrede kontobetingelser, uden at underrette os, deres kunde om noget som helst.

Samtidig har der været ændringer hos nogle af de steder hvor vi har udgifter. Dette har bevirket at vores automatiske PBS betaling, utilsigtet er ophørt.

Dette har resulteret i, at vi både fra SEAS og vores forsikringsselskab, har fået rykker for ikke at betale, da det er forbigået vores opmærksomhed, at de opgørelser vi normalt får fra disse, pludselig var ændret fra kun at være opgørelse, til også at være en faktura.

Det viste sig at den nye kontoart hos Danske Bank krævede en ny oprettelse af aftalen med dem, for at vi kan tilmelde PBS, hvilket vil sige at vi har tilmeldt disse betalinger igen til PBS, uden at PBS aftalen gik igennem, og uden at vi fik besked på dette.

Alt i alt en rigtig dårlig service fra vores bank.

Da vi fandt ud af hvad problemet var, og fik underskrevet aftalen, kan vi stadig konkludere at det ikke virker.

Vi ved ikke om dette er et generelt problem for pengeinstitutter overfor grundejerforeningskunder, eller om det kun er Danske Bank, men det er jo desværre ikke første gang der er problemer.

Kabel-TV

YouSee, der er vores leverandør af kabel TV, har i efteråret generelt udmeldt, at FM signalet, dvs der hvor vi normalt tager Radio signaler, her i slutningen af vinteren vil blive fjernet fra det signal vi modtager. Dette gør de for at skaffe mere plads til Internet mm.

De har i den forbindelse angivet nogle løsninger på hvordan man fremover kan modtage radiosignaler.

Lovliggørelse af byggeri i Klosterparken

Nogle beboere blev kontaktet af kommunen, da kommunen på oversigtskort kunne se, at opførte vindfang og cykelskure ikke var reglementeret opført.

Siden har kommunens folk besøgt Klosterparken, og har observeret uoverensstemmelser med lokalplanen, på næsten samtlige matrikler.

I denne sag har der været afholdt 2 møder med kommunen for at finde en løsning på hvordan dette kunne lovliggøres.

Dette har bl.a bevirket at vi har afholdt en ekstraordinær generalforsamling d.15 juni 2016, hvori vi vedtog nogle retningslinjer for forskellige bygningselementer.

Endvidere er der indsendt nogle tegninger til kommunen med nye mål på vindfang.

Kommunen har givet os en frist for hvornår vi skal have lovliggjort forholdene. Datoen for denne frist er ikke fastlagt endnu, da sagen stadig behandles i kommunen.

Ad pkt. 3:**Grundejerforeningen Klosterparken****Regnskabet for året 1. januar - 31. december 2016****Indtægter:
(budget)**

204.000	Kontingent	48.000,00 kr.
0	Renteindtægter	0,00 kr.
3.600	EI-refusion for 2015 fra kommunen	0,00 kr.
0	Gebyr fællesarbejde	0,00 kr.

207.600	Indtægter i alt	48.000,00	48.000,00 kr.
---------	-----------------	-----------	---------------

Udgifter:

100.000	Fællesarealer	1.563,88 kr.	
42.000	Løn græsslåning	10.965,00 kr.	*
2.500	Møder	0,00 kr.	
65.000	Snerydning	31.500,00 kr.	**
3.000	Administration	413,03 kr.	
1.500	Web-side	0,00 kr.	
5.000	Forsikring	558,48 kr.	
10.000	Belysning	0,00 kr.	

229.000	Udgifter i alt	45.000,39	45.000,39 kr.
---------	----------------	-----------	---------------

Kabel-TV

250.032	Indtægter:	57.402,00 kr.
---------	-------------------	---------------

Udgifter:

29.340	Copy-dan	0,00
219.200	Yousee	54.417,42

248.540	Udgifter antenne i alt	54.417,42	54.417,42 kr.
---------	------------------------	-----------	---------------

Resultat**5.984,19 kr.**

*Note: Afvigelse pga forskudt skat 2015

**Note: Pris checket i forhold til konkurrenter

Balance pr. 31. december 2016**Aktiver:**

Kasse		0,00 kr.
Bank		228.259,45 kr.
Restance kontingent		<u>0,00 kr.</u>

Aktiver, i alt**228.259,45 kr.****Passiver :****Kortfristet gæld:**

Forudbetalt kontingent 0,00

Egenkapital

Egenkapital, primo	253.132,22	
Årets resultat	<u>-24.872,77</u>	
Egenkapital, ultimo	<u>228.259,45</u>	<u> </u> kr.

Passiver i alt**228.259,45 kr.****Bemærkninger****Revision:****Bogføringen for 2016 er revideret:**

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

Solrød, den 14-02-2017


Benjamin Lindberg (27) Kasser

Solrød, den 14-02-2017


Carsten Thomsen (36) Revisor

Ad punkt 6:**Grundejerforeningen Klosterparken****Budget for året 1. januar - 31. december 2017****Indtægter:
(budget)**

204.000	Kontingent
0	Renteindtægter
3.600	EI-refusion for 2016 fra kommunen
0	Gebyr fællesarbejde

207.600	Indtægter i alt	kr.
---------	-----------------	-----

Udgifter:

123.000	Fællesarealer
42.000	Løn græsslåning
2.500	Møder
75.000	Snerydning
3.000	Administration
1.500	Web-side
5.000	Forsikring
10.000	Belysning

262.000	Udgifter i alt	kr.
---------	----------------	-----

Kabel-TV

250.032	Indtægter:	kr.
---------	-------------------	-----

Udgifter:

31.945	Copy-dan
219.200	Yousee

251.145	Udgifter antenne i alt	kr.
---------	------------------------	-----

Resultat**-55.513,00 kr.**

Ad fællesarealer: Indeholder 23.000 kr. for bestyrelses forslag til Drænundersøgelse, samt 30.000 kr., som bestyrelsen skønner at det vil koste at male endegavle.

Ad punkt 4:**Undersøgelse af dræn**

Efter hændelsen i juledagene 2015 med en truende oversvømmelse overvejede vi om vi skulle rekvirere en undersøgelse af vores drænsystem, da dette kan være blevet beskadiget forskellige steder ved f. eks etablering af vindfang, da drænrørene ligger netop der hvor disse etableres.

Der har nu været indhentet tilbud 4 steder.

De 2 tilbydere har ikke svaret.

Den 3 tilbyder har svaret:

"Man kan ikke undersøge drænledninger med kloak tv.

Det anbefales at få drænledninger spulet, og hvis der ikke er placeret spulebrønde omkring hushjørner, skal det udføres for at opnå optimal spuling af drænledninger.

En spuling kan også påvise om dræn er faldet sammen.

Vores pris for slamsuger er 905.00 + moms i timen, men vi kan ikke give hverken overslag, eller fast pris"

Det 4. tilbyder har svaret:

" Hej Lennart.

Efter behagelig telefon samtale fremsendes hermed overslags pris på udførelse af tv inspektion af drænledninger omkring bolig blokke i Klostermarken Solrød strand.

Pris for tv inspektion omkring alle 5 bolig blokke er:

Kr. 17.500,- x moms (21.875 kr)

Der tages forbehold for skjulte brønde.

Der skal være mulighed for at køre tv inspektion af dræn fra brønde.

Spuling af dræn er ikke indeholdt i prisen".

Bestyrelsen synes at der er så stor usikkerhed på disse udmeldinger både med hensyn til om vi vil kunne få en information vi kan bruge til noget efter en undersøgelse og med om det overhovedet er gennemførligt. Derudover er der stor usikkerhed på prisen pga de forbehold der tages.

Bestyrelsen er derfor i tvivl om vi "smider gode penge efter dårlige", og vil derfor have generalforsamlingen til at tage stilling til om vi skal ofre beløb til disse undersøgelser.

Bestyrelsen anbefaler at vi tager spuling (den 3. tilbyder), og ser hvad der kommer ud af dette, dog med et max på 23.000 kr.

Ad punkt 5:

For vedtægtsændringer gælder følgende i vores vedtægter:

§ 16.AFSTEMNING:

Alle parceller har 2 stemmer, der kan afgives af een person. Alle valg og almindeligt foreliggende sager afgøres ved simpel stemmeflerhed. Afstemning kan ske ved håndsoprækning. Dog skal afstemningen ske skriftligt, når 1/3 af de tilstedeværende eller bestyrelsen kræver det. Et medlem kan lade sig repræsentere af et tilstedeværende medlem. Et tilstedeværende medlem kan højst repræsentere een fuldmagt. Med mindre andet er nævnt i fuldmagten, tælles denne for 2 stemmer. En husstand kan altså kun repræsentere een anden husstand.

Til vedtægtsændringer fordres, at mindst halvdelen af stemmerne i foreningen er tilstede og afgiver stemme, og at beslutningen tages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Blanke stemmer regnes for afgivne stemmer.

Er der tale om mere end een ændring i vedtægten stemmes der om hver ændring hver for sig. En ændring der har sammenhængen med en anden ændring i vedtægten stemmes dog som en samlet helhed.

Er det foreskrevne antal stemmer ikke til stede, indkaldes inden 1 måned med mindst 8 dages varsel en ny generalforsamling, på hvilken der, uden hensyn til de mødendes antal, kan tages gyldig beslutning, såfremt 2/3 af de tilstedeværende stemmer for forslaget.

Hvis der til et givet forslag fremsættes ændringsforslag, stemmes der først om ændringsforslaget, forkastes dette, stemmes der dernæst om det oprindelige forslag. Vedtages ændringsforslaget, bortfalder det oprindelige forslag. Fremsættes der mere end eet (1) ændringsforslag, stemmes der først om det mest vidtgående.

Ad punkt 7:

Formand	Lennart	nr.11	Ikke på valg	valgt 2016
Næstformand	Lisbeth	nr.24	Ikke på valg	valgt 2016
Bestyrelsesmedlem	Benjamin	nr.27	på valg	valgt 2015.
Bestyrelsesmedlem	Jesper	nr. 40	Ikke på valg	valgt 2016
1. suppleant	Carsten	nr 36	Ikke på valg	valgt 2016
2. suppleant	Ingen stillede op til dette i 2016			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

Bilag

Indkommende forslag:

Forslag til vedtægtsændringer til Grundejerforeningen Klosterparken, Solrød

Forslag nr. 1

Parcellerne i Klosterparkens baghaver skal have grønt hækbeplantning.

Eksisterende plankehegn består indtil hegnene skal renoveres, hvorefter der skal sættes grønt hækbeplantning.

Nye anmodninger om at sætte træhegn i baghaven tillades ikke.

Forslag nr. 2

Træbeklædning på skur og plankeværk ud mod sti/fortov skal være vertikal - så ensartethed på fronterne i Klosterparken bevares.

Forslag stillet af
Lisbeth Anker Munk
Klosterparken 24