

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Klosterparken

Tid og sted: Mandag d.24 marts 2025. Bibliotekets mødelokale 25, 1 sal, 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. Kun Carporte i Klosterparken
 - b. Revision af retningslinjer for carporte
- 5) Forslag fra medlemmerne.
 - a. ombygning af garager på P1 til carporte.
 - i. hvis ikke ovenstående, så at man ikke må opbevare møbler m.m. (Brandfarlige materialer) i garagerne.
 - ii. hvis ikke pkt.a) så at alle garager bliver malet (samme farve) og vedligeholdt.
- 6) Fastlæggelse af budget og kontingent for 2025
- 7) Valg af bestyrelse (4-6 medlemmer) og suppleanter, i henhold til vedtægter §9. Det bemærkes at der er 1 ledige bestyrelsespost, ud over dem som genopstiller.
- 8) Valg af revisor og revisorsuppleant
- 9) Eventuelt

Vel mødt

Bestyrelsen

Ad pkt. 2. Formandens beretning for året 2024:

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.

Arbejdsdage

Arbejdsdagene har i året ikke haft de helt store opgaver, men mere de "sædvanlige". Men til gengæld så er tilslutningen sløj, idet under halvdelen af parcellerne møder op, og hovedparten er gengangere.

Storskrald

- Der har ikke været de store problemer med dette i år

Kabel-TV og internet

Generelt virker vores net godt med god kvalitet af det modtagne signal. Dog har der i året været en hændelse, hvor der i forbindelse med fjernvarmeværkets arbejde på Solrød Byvej, blev overgravet det kabel, som forsyner vores område med kabel-tv og internet via kabelforbindelse. Dette bevirkede at vi i 9 dage ikke havde signal, YouSee, som er vores udbyder, kan selvfølgelig ikke gøre for, at en trediepart overgraver kablet, men til gengæld er det deres ansvar dels at informere, og dels at udbedre skaden. Informationsniveauet var stærkt kritisabelt, og de gjorde ikke ret meget, for ikke at skrive intet for at udbedre skaden, før end disse 9 dage.

I januar 2025 er der nu 47 % der har fravalgt kabel-tv pakker, hvilket er en stigning på 11% i forhold til sidste år.

At der er 47% der har fravalgt kabel-tv pakker, betyder ikke at der kun er 53% der benytter vores kabel net, da kabel nettet også benyttes af andre udbydere.

Snerydning:

I det store og hele forløber det fint med ordningen.

Som vinteren har været hidtil, så har ordningen været relativt dyr, men sådan er det jo med al form for forsikring, man tegner den og samtidig håber man ikke at bruge den, især ikke livsforsikringer.

Ad pkt. 3, regnskab 2024:

Grundejerforeningen Klosterparken			
Regnskab for året 1. januar - 31. december 2024			
Indtægter:			
(budget)			
204.000	Kontingent	205.000,00 kr.	
0	Renteindtægter	1.268,99 kr.	
2.660	El-refusion for 2023 fra kommunen	2.500,00 kr.	
	Gebyr fællesarbejde	18.000,00 kr.	
206.660	Indtægter i alt	226.768,99	226.768,99 kr.
 Udgifter:			
45.000	Fællesarealer	46.822,06 kr.	
45.000	Løn græsslåning	45.000,00 kr.	
2.000	Møder	1.657,04 kr.	
52.500	Snerydning	52.500,00 kr.	
4.000	Administration	5.244,18 kr.	
2.500	Web-side	1.150,00 kr.	
1.500	Renteudgifter	835,10 kr.	
7.000	Forsikring	7.690,19 kr.	
9.000	Belysning	8.132,79 kr.	
168.500	Udgifter i alt	169.031,36	169.031,36 kr.
 Kabel-TV			
200.000	Indtægter:		182.902,00 kr.
 Udgifter:			
35.000	Copy-dan	26.162,14	
165.000	Yousee	166.641,49	
200.000	Udgifter antenne i alt	192.803,63	192.803,63 kr.
 Resultat			
			<u>47.836,00 kr.</u>
 Noter			

Balance pr. 31. december 2024**Aktiver:**

Opsparing	91.398,44 kr.
Bank	32.036,40 kr.
Restance kontingent	0,00 kr.

Aktiver, i alt**123.434,84 kr.****Passiver :**

Kortfristet gæld:	
Forudbetalt kontingent	0,00

Egenkapital

Egenkapital, primo	75.598,84	
Årets resultat	47.836,00	
Egenkapital, ultimo	123.434,84	kr.

Passiver i alt**123.434,84 kr.****Bemærkninger****Revision:****Bogføringen for 2024 er revideret:**

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

Solrød, den 01-02-2025



Benjamin Lindberg (27) Kasser

Solrød, den 01-02-2025



Carsten Thomsen (36) Revisor

Ad 4A: Carporte i Klosterparken

Klosterparken er oprindelig planlagt og godkendt med carporte på 16 af rækkehusgrundene samt 5 parkeringspladser med 18 pladser hvert sted, i alt 106 parkeringspladser.

Da Klosterparken var færdig var der ingen af disse 16 carporte. Det fremgår ikke af byggesagen hvorfor de ikke var opført.

I 1979 blev det vedtaget at der skulle være mulighed for at opføre carporte i Klosterparken.

I 1980 blev det vedtaget at man kunne have 1 fast P-plads.

I 1982 på en ekstraordinær generalforsamling blev det vedtaget at der kan opsættes carporte, men ikke garager, som forslaget oprindelig også indeholdt. Derudover blev retningslinjerne for carporte vedtaget.

I 1993 blev et forslag vedtaget om "montering af port i carport".

I 2024 modtog bestyrelsen billeder der dokumenterede at garager blev brugt til opmagasinering, og på en sådan måde, at der ikke kunne være bil parkeret i garage.

Som det fremgår af ovenstående så var Klosterparken planlagt til at opfylde kravet i bygningsreglementet om 2 parkeringspladser pr. parcel. Men dette krav var ikke opfyldt da bebyggelsen var færdig.

At der i sin tid blev indført carporte betød at der reelt blev færre parkeringspladser, efterhånden som carportene blev opført.

Det er, og er stadig meningen, at parkeringsplads områderne skal benyttes til parkering af køretøjer.

Af Retningslinjerne fremgår af pkt.1:

"Opførelse af carporte er betinget af, at P-pladserne forbliver fællesareal, således at den enkelte grundejer med henblik på opførelse af en carport, af grundejerforeningen kan leje en P-plads for et antal år ad gangen."

Det fremgår således klart at:

- P-pladserne forbliver fællesareal
- At carportejerer lejer en P-plads

Af pkt 4 fremgår:

"Grundejere, der lader opføre en carport, har ejendoms- og brugsret til den opførte bygning, ligesom det påhviler ejeren af carporten at forsikre bygningen."

Altså er det klart at det er ejeren af carporten der har ejendoms- og brugsretten"

Så der er ikke tvivl om brugsretten har ejeren af carporten.

Men brugen er ifølge pkt.1 som parkeringsplads, og ikke til opmagasinering af ens andre ejendele end bilen.

Ved ikke at benytte carporten som parkeringsplads, så har man ikke alene taget mere plads på parkeringsarealet end der er behov for til en bil, da carportene er bredere end en "normal" parkeringsplads, men man skal også parkere sin bil et sted, så reelt bruger man ca.. 2,5 parkeringsplads til at parkere 1 bil.

Hvis der ikke var porte i carportene, og dermed omdannet dem til garager, så ville "fristelsen" til at benytte det lejede stykke af fællesarealet ikke være så stor til at benytte arealet til opmagasinering af ting, da tingene er mere frit tilgængelige.

De pågældende beboere der benytter garagerne til opmagasinering har fået en mail fra bestyrelsen hvori der er skrevet:

"Formålet med carporte og garager på vores fælles parkeringspladser, er at beskytte bilerne, ikke for at man kan have ekstra opbevaringspladser.

Opbevaring af sommermøbler griludstyr og andet, end bil foregår på egen matrikel, også selvom man ikke kan se det udefra.

Carporte/Garager er beregnet til opbevaring af biler.

Bestyrelsen henstillede til at dette blev bragt i orden.”

Bestyrelsen har ikke fået nogen respons på dette, og det er tilsyneladende stadig et problem, som unødigt optager p-pladser, siden at der er blevet klaget over det.

Bestyrelsen stiller derfor forslag til:

Garager ombygges til carporte, og at der kun fremover opføres carporte

Ad 4B:

Retningslinjerne for carporte suppleres med en præcision af, at carportene kun benyttes til parkering af køretøj. Pkt.4 i retningslinjerne omformuleres til:

” 4. Grundejere, der lader opføre en carport, har ejendoms- og brugsret til den opførte bygning, ligesom det påhviler ejeren af carporten at forsikre bygningen. Ved brugsret forstås parkering af et køretøj og eventuelt installerede el-ladeinstallation.”

De gældende Retningslinjer er vedlagt som bilag.

Ad 5a:

Mail fra Klosterparken nr.9:

Hej!

Vil gerne stille forslag til følgende:

- 1) ombygning af garager på P1 til carporte.
- 2) hvis ikke ovenstående, så at man ikke må opbevare møbler m.m. (Brandfarlige materialer) i garagerne.
- 3) hvis ikke pkt.1) så at alle garager bliver malet (samme farve) og vedligeholdt.

Med venlig hilsen

Claus Haastrup

Ad punkt 6, budget og kontigent:**Grundejerforeningen Klosterparken****Budget for året 1. januar - 31. december 2025****Indtægter:
(budget)**

204.000	Kontingent
0	Renteindtægter
2.000	EI-refusion for 2024 fra kommunen
0	Gebyr fællesarbejde

206.000	Indtægter i alt
---------	-----------------

Udgifter:

45.000	Fællesarealer
45.000	Løn græsslåning
2.000	Møder
52.500	Snerydning
5.000	Administration
2.000	Web-side
1.500	Renteudgifter
8.000	Forsikring
8.500	Belysning

169.500	Udgifter i alt
---------	----------------

Kabel-TV

185.000	Indtægter:
---------	-------------------

Udgifter:

30.000	Copy-dan
170.000	Yousee

200.000	Udgifter antenne i alt
---------	------------------------

Resultat**21.500,00****Nyepriser Yousee fra generalforsamling 2025**

Grund	917 Kr.
Mellem	1698 Kr.
Stor	2104 Kr.

Ad punkt 7, valg af bestyrelse og suppleanter:

Formand	Lennart	nr.11	Ikke på valg	Valgt 2024
Næstformand	Rasmus	nr.41	Ikke på valg	Valgt 2024
Bestyrelsesmedlem	Benjamin	nr.27	på valg, genopstiller	Valgt 2023
Bestyrelsesmedlem	Benjamin	nr.37	Ikke på valg	Valgt 2024
Bestyrelsesmedlem	Benjamin	nr.48	Ikke på valg	Valgt 2024
Bestyrelsesmedlem	ubesat		På valg	
1. suppleant	Lene	nr. 8	På valg, genopstiller	Valgt 2023
2. suppleant	René	nr. 50	På valg, genopstiller ikke	Valgt 2023

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, Valg af revisor og revisorsuppleant:

Revisor	Carsten	nr 36	Genopstiller
Revisor suppleant	Anne	nr.15	Genopstiller ikke

Bilag:

GRUNDEJERFORENINGEN
KLOSTERPARKEN

RETNINGSLINIER FOR OPFØRELSE AF CARPORTE PÅ PARKERINGSPLADSERNE.

1. Opførelse af carporte er betinget af, at P-pladserne forbliver fællesareal, således at den enkelte grundejer med henblik på opførelse af en carport, af grundejerforeningen kan leje en P-plads for et antal år ad gangen.
2. Lejen forfalder ved lejemålets indgåelse og andrager kr. 1,- for et antal år ad gangen.
3. Lejemålet og de ved opførelsen af carportene forbundne forpligtelser følger ejeren af carporten.
4. Grundejere, der lader opføre en carport, har ejendoms- og brugsret til den opførte bygning, ligesom det påhviler ejeren af carporten at forsikre bygningen.
5. En skiltning for at sikre brugsretten til en P-plads kan foretages efter retningslinier, fastsat af bestyrelsen. En grundejer, der har indgået et P-plads lejemål, men som inden for en given tidsramme ikke agter at opføre en carport, kan blive henvist til en anden P-plads end den lejede af hensyn til en grundejer, der ønsker at bygge i forlængelse af eksisterende carporte (jfr. nedenfor).
6. Udgifter i forbindelse med opførelse af carporte skal afholdes af bygherrerne. Fællesudgifter til f.eks. kloakmester, landmåler, installatør, m.v. hæfter samtlige bygherrer for på opførelsestidspunktet. D.v.s. kommer der flere til på et senere tidspunkt, skal disse nye bygherrer betale deres, ikke pristalsregulerede andel af de afholdte fællesudgifter.
7. Det påhviler ejere af carporte at vedligeholde disse, bl.a. ved at påsmøre træbeskyttelsesmiddel af farven saltgrøn.
8. Bestyrelsen anviser i forbindelse med udlejning af P-pladser de enkelte grundejere en passende plads, så flest mulige hensyn tilgodeses, jfr. pkt. 12 og 15.

9. Bestyrelsen kan om fornødent lade opsætte P-skilte. Udgiften hertil afholdes af grundejerforeningen, ligesom foreningen bekoster en eventuel opsætning af numre på samtlige P-pladser, hvis dette skønnes nødvendigt.
10. Carportene skal være af type PH-træbyg, som vedtaget af medlemmerne ved skriftlig urafstemning pr. 07.09.83.

For at sikre et ensartet og præsentabelt udseende, bl.a. med henvisning til, at opførelse af carporte i en række kan foregå med intervaller mellem bygningen af den enkelte carport, skal carportene opføres af PH-træbyg eller en af firmaet anbefalet tømmer. Såfremt medlemmer selv ønsker at opføre carporte, skal dette foregå efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Carportene forsynes med tagrende langs den fælles bagvæg med nedløbsrør tilsluttet de eksisterende regnvands afløb/kloakker, som findes etableret på hver parkeringsplads.

I det omfang carportene dækker for den opsatte belysning på parkeringspladserne, etableres der erstatningsbelysning på carportenes frontpartier af bygherrerne. Bestyrelsen afgør, hvorvidt en sådan erstatningsbelysning er nødvendig.

11. Den enkelte grundejer, som ønsker at opføre en carport, ansøger kommunen om byggetilladelse. Forud herfor kontaktes bestyrelsen for godkendelse af projektet, tildeling af P-plads og oprettelse af lejemål for samme (jfr. pkt. 8). Lejekontrakt skal medfølge ansøgningen om byggetilladelse.

12. På grundejerforeningens fællesarealer findes følgende parkeringspladser:

- P 1 - arealet mellem gavlene til nr. 4, 5 og 12.
- P 2 - arealet mellem gavlene til nr. 15 og 16.
- P 3 - arealet mellem gavlene til nr. 23 og 30.
- P 4 - arealet mellem gavlene til nr. 33, 34 og 41.
- P 5 - arealet mellem gavlene til nr. 44 og 45.

13. Carporte skal opføres i sammenhængende rækker, startende i bunden af parkeringspladserne (mod syd). Rækkefølgen er som følger:

For P 1, P 2, P 3 og P 4 gælder, at først opføres en vestlig række (max 5 stk.).

For P 5 gælder, at der først opføres en østlig række (max 5 stk.).

Yderligere udvidelser foregår i modsat række.

Eventuelt manglende P-pladser etableres mod Solrød Byvej. Se iøvrigt pkt. 15.

14. Det er til enhver tid muligt at bygge til en eksisterende række carporte i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 13.
15. Grundejerforeningens bestyrelse administrerer bestemmelserne vedrørende P-pladsernes benyttelse og foretager en fordeling af P-pladser beregnet til carporte og evt. til faste pladser. Ved fordelingen tages udgangspunkt i den enkelte grundejers normale P-plads tilhørsforhold.