

# Ekstraordinær generalforsamling

25.09.2024, 17:00, Helsinge Hallerne

<b>(Velkomst)</b>	Morten byder velkommen
<b>Valg af dirigent</b>	<p>Morten/bestyrelsen indstiller Christoffer fra bestyrelsen som dirigent – ingen modopstiller.</p> <p>Christoffer overtager ordet: Alle skal sige navn og husnummer før de siger, det de vil sige. Derudover opfordring til ro og orden, samt maksimalt to spørgsmål pr. husstand. Der skal kun stilles spørgsmål til de fremsendte forslag, andre spørgsmål henstilles til den ordinære generalforsamling og vil ikke blive besvaret i dag.</p> <p>Der er valgt to stemmetællere, fra parcelhusejerne. Der er 322 stemmeberettigede.</p>
<b>Valg af referent</b>	Valg af referent: Charlotte Melton, nummer 157, ingen modopstiller.
<b>Intro fra formanden</b>	<p>Det er sket meget siden den ordinære generalforsamling (foråret 2024):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ny hjemmeside</li><li>• Overdragelse af mail fra Stensdal til ny bestyrelse</li><li>• Forretningsorden</li><li>• Overdragelse af bank og lignende</li><li>• Forhandling med Stensdal om forslag til opdeling</li><li>• Og mange andre småting</li></ul> <p>Der har været travlt i den nye bestyrelse, både på grund af ovenstående og på grund af rigtig mange mails fra parcelhusejerne. Det har i perioder været svært i bestyrelsen pga. retorikken, både på mail, ansigt-til-ansigt og på Facebook – det må parcelhusejerne gerne tænke over fremover.</p> <p>Forslag til opdelingerne mener bestyrelsen er den rigtige vej at gå. Spørgsmål til opdelingen tages, når vi når til de punkter. Vi kan gå i gang.</p>
<b>Punkt 1</b>	<p><b>Nedsættelse af hastighed til 30 km/t, samt etablering af tre ekstra bump (forudsat myndighedernes godkendelse)</b></p> <p>Peter (Stensdal/bestyrelsen) tager ordet: En del asfaltarbejde i næste uge. Peter: Lokalplanen siger 40 km/t på stamvejen. Der er indhentet tilladelse til flere bump samt nedsættelse af hastighed til 30 km/t (på Stensdals regning). 155: Er vi sikre på, at der skal være flere bump? Peter: En vejingeniør anbefaler flere bump ift. 30 km/t; politi og kommune bakker op om det. 155: Hvorfor så mange bump i enden af Ammendrup Park? Peter: Der er svaret (=det anbefales). 134: Kan de ekstra bump udpeges? Peter: Usikker på, hvor de ekstra bump lægges – forsøger at pege det ud. Ingen endelig konklusion. 191: Har man taget højde for, at bumpene ikke kommer i en indkørsel? Peter: Der er kun ét sted, der er et problem, og det er ved nummer 130, hvor man kigger på en anden placering. Dvs. generelt ingen bump lige ud for indkørsler, men muligvis tæt på nogen indkørsler, for at det kan gå op.</p> <p>For: 312 imod 10 <b>Vedtaget</b></p>

	<p>Herefter gennemgang af asfaltarbejdet af Peter. Planen er også delt ud af bestyrelsen, samt Peter vil sende det ud per mail(?) Alle vil kunne komme ind og ud af Ammendrup Park, men man skal være opmærksom på, hvor der arbejdes, samt man skal parkerede andre steder end normalt minimum én dag asfaltarbejdet pågår.</p> <p>193: Hvad betyder det, når der står, at arbejdet stopper "til aften"? Peter: Arbejdet pågår indtil 17:30. Man må parkere på asfalt, samt det er midlertidigt tilladt at parkere på vendepladserne. Man kan også parkere ved rækkehusene og skurvognene. Lad os tage hensyn til og hjælpe hinanden.</p> <p>142: Tages der højde for dagrenovation? Peter: Ja, de er informeret, og der er byttet om i næste uge, så der stadig kan hentes affald.</p> <p>155: Der ligger kun en graveansøgning fra på tirsdag? Peter: Han har tilladelsen liggende.</p> <p>199: Hvor hurtig kommer der information ud om, hvis arbejdet udskydes på grund af vejret? Peter: Holder øje med vejret og holder kontakten til asfaltarbejderne. Lige nu ser det ud til, at der muligvis er noget regn tirsdag – men hold selv øje, og så forsøger bestyrelsen at holde beboerne opdateret. Ved udskydelse rykkes hele programmet, så regn tirsdag = tirsdagens plan rykkes til onsdag, onsdag rykkes til torsdag etc.</p> <p>138: Må man parkere på stamvejen? Peter: Nej, man må ikke parkere på stamvejen, da der skal maskiner og lignende forbi.</p>
<p><b>Punkt 2</b></p>	<p><b>Mandat til at søge om dispensation til færre træer på stikveje end lokalplanen foreskriver, da denne kræver hver fjerde meter, hvilket ikke kan lade sig gøre</b></p> <p>Intro af Peter: Lokalplanen foreskriver, hvordan området skal indrettes. Heri står det, at der cirka hver 4. meter skal stå et træ (viser eksempel). Det vi beder om mandat til er, at kunne indgå i en dialog med kommunen om et alternativ til hver 4. meter – et træ hver 4. meter vil nemlig blandt andet kræve meget vedligeholdelse om især 10-15 år og fremefter. Et alternativ kunne være færre træer og så måske en fortætning for enden af nogle vejene eller i markskellene, for at opnå det samlede ønskede antal træer i området.</p> <p>193: Bestyrelsen bør tilføje i ansøgningen om dispensation, at rødderne kommer til at ødelægge belægningen på vejene, samt de mange jordvarmeanlæg i området kan blive beskadiget.</p> <p>134: Hvad med karambolage med el-skabe og lignende? Peter: Det bliver ikke et problem. Kan muligvis være et problem ved bagerste stikvej (149-157), og det tages der højde for i ansøgning om dispensation.</p> <p>136: Man kan sagtens plante træer og sørge for, at opbygningen omkring træet er korrekt samt vælge de rigtige. Peter: Der er en planteliste, men tak for informationen, som tages med videre.</p> <p>134: Hvad går besparelsen så til? Peter: Det er en dialog, der allerede pågår i bestyrelsen.</p> <p>199: Hvad koster det at drive træerne nede i rækkehusene? For at få en idé om vedligeholdelsesprisen for de træer, der endnu ikke er etableret. Peter: Det kommer til at koste cirka 100.000,- om året for det u-plantede træer.</p> <p>134: Der er mest vedligeholdelse de første 2-3 år, da træet skal gøres "stærkt", så beløbet vil være væsentligt højere i starten og herefter falde. Peter: Korrekt.</p>

	<p>155: Enig i reducere af antallet. Men noget af udfordringen går også på, at rabatterne er ikke lavet efter lokalplanen, så der er hverken plads til træerne på den bagerste stikvej (149-157) eller "lovligt" at sætte træer. Peter: Henviser til ordinær generalforsamling.</p> <p>153C: Hvor lang tid tager en forhandling med kommunen? Peter: Ingen anelse. Vil dog gerne have 191 med, men kan som udgangspunkt starte den i morgen.</p> <p>134: Der må vel komme en kompensation til grundejerforeningen, hvis dispensationen går igennem og Peter (=Stensdal) får en besparelse ift. ikke at skulle plante lige så mange træer som først antaget? Peter: (ingen kommentar).</p> <p>Formand: Vi kender til tilbud på og udgifter til træerne i bestyrelsen, og har selvfølgelig en klar forventning om, at besparelsen i antal træer enten bruges på større eller bedre træer, eller at den tilfalder grundejerforeningen.</p> <p>Derudover generel argumentation for og imod af beboerne løbende imellem spørgsmålene.</p> <p>For: 316 Imod: 4 <b>Vedtaget.</b></p>
<p><b>Punkt 3, forslag A</b></p>	<p><b>Opdeling A, inklusiv Agergårdsvej</b></p> <p>Formanden gennemgår begge forslag, hvorefter der først stemmes for eller imod opdeling A, og hvis der stemmes imod A, stemmes der herefter for eller imod B.</p> <p>Opdeling A: Først og fremmest en fysisk opdeling af vedligeholdelsesområder (se bilag). Økonomien bag forslaget gennemgås og er med udgangspunkt i budget 2024 (se bilag). Der er nogle få små korrektioner ift. de udsendte bilag. Dog skal tallene for kontingent i 2024 tages med det forbehold, at det vil være højere i 2025 pga. besparelser på forskellige områder i 2024, fx ingen ukrudtsbekæmpelse på fortøve i 2024 (A: 2024=3400 &gt; 2025=4500, B: 2024=3700 &gt; 2025=4800). Beløbene vil så falde med mellem 500-1000 om 4 år, når legepladsen er betalt ud. Der henvises til bilagene.</p> <p>Det understreges, at der søges mandat til at gå videre med undersøgelse, så intet vedtages i dag, da både Parcelhusejernes Landsforening, Gribskov Kommune og beboerne (på ny ekstraordinær generalforsamling) skal vedtage og godkende.</p> <p>Gæld (adresseres pga. debat på Facebook): Ved opdeling vil Stensdal slippe for en lille del af den samlede gæld (mellem 23.000 og 67.000, afhængigt af opdelingsmodel).</p> <p>125: Hvad med de nye klynger af rækkehuse, som ikke fremgår af oversigten? Formand: De får/har stemmer som enkeltstående dobbelthuse, men der vil ikke være vedligehold inden for deres rækkehusmatrikel – det står Stensdal for.</p> <p>124: Hvad med stikveje med en blanding, og parcelhusejerne ikke ønsker snerydning? Formand: Så står det for Stensdals regning jf. opdelingen.</p> <p>155: Hvad med fællesområderne? Formand: Afhængigt af opdeling, skal Stensdal kun "give" 34-38% til fællesområderne (legeplads, eng etc.). Så her vil der være et økonomisk "tab" ift. nu, hvorimod parcelhusejerne til gengæld får mere kontrol.</p>

199: Lige nu (2024 budget) er Stensdals bidrag til det fælles budget i minus (mere end 100.000 minus), imens parcelhusejernes er plus (mere end 200.000 plus), hvilket ikke giver mening eller er fair. Formand: Netop derfor ønsker vi en opdeling. 199: Er kritisk overfor den fremlagte økonomi og grundlaget for opdelingen, som ser ud til at være til fordel for Stensdal. Stensdal prøver med dette forslag at komme ud af "problemet" med mindre gæld end hvad de uden en opdeling vil skulle betale. Stensdal: Der er nogen tinglyste vedtægter, som alle vedtog efter "reglerne" ved stiftelsen. Stensdal varetog selvfølgelig også egne interesser ved stiftelsen af grundejerforeningen og vedtægterne. 199: Kunne det tænkes, at Stensdal trækker sig ud med den samme gæld, som Stensdal var med til at vedtage? Christoffer bryder ind: Der har været en forhandling og blevet vedtaget nogen vedtægter, som er sket i fortiden, og som vi ikke kan ændre på nu. Det er desuden heller ikke det, som forslaget omhandler. Stensdal: (Ingen kommentar).

193: Man skal være opmærksom på, at Stensdal fremover kun skal betale 34-38% af regningerne til grundejerforeningen, afhængigt af hvilken model der vælges. Derudover er det ikke en opdeling af grundejerforeningen – det er en opdeling af økonomien og de forpligtelser, der følger med. Vi burde derimod snakke om, at foreningen skal splittes i to, da det vil løse det "fnidder", som der pt er og fremover vil være.

134: Har revisoren kigget på beregningerne? Revisor: Ja, han har været med i beregningerne, men ikke lavet en decideret revision. Formand: Tallene kan skride lidt, for vi ved fx ikke hvor meget sne der skal ryddes resten af året, og tallet for fx snerydning i 2024 er en beregning – ikke et faktum.

199: Hvis vi vedtager opdelingen, vedtager vi også en overtagelse af en del af Stensdals gæld, som de har haft flertal til at stifte uden parcelhusejernes accept (hvilket er efter reglerne?). Kunne det være en mulighed at alle parcelhusejere betaler 3.000,- i 2024 til Stensdal, og så er parcelhusejernes gæld til Stensdal ude af verden, og det påvirker ikke den fremtidige økonomi og kontingent? Peter: Det er ikke det, der skal stemmes om, så det må tages på en ordinær generalforsamling. 155: Men Stensdal er vel ikke afvisende over for at få alle pengene tilbage nu frem for over de næste fire år? Stensdal: (Nikker og smiler).

153C: Vil nogen af forslagene betyde stemmemajoritet til parcelhusejerne? Formand: Nej, for vedtægter vedtages ved 2/3, og det kræver fx alle parcelhusejere og Stensdal. 193: Og det understreger blot, at opdelingen af økonomi og dertilhørende forpligtelser ikke løser fremtidige tvister, men at et split af grundejerforeningen er den eneste gode løsning (for parcelhusejerne).

125: Vi bliver nødt til at imødekomme Stensdal, for vi får ikke et lignende tilbud. Det koster noget at investere i foreningens fremtid, og på denne måde kan vi komme videre herfra.

109: Tilslutter sig ovenfor. Vi har selv stemt for gældsstiftelse af fx legeplads, og ligger selv som vi har ret.

193: Vi beslutter jo ikke noget i dag, da det kun er mandat til opdeling vi stemmer om. Derudover betaler vi i dag et meget stort kontingent for ingenting i parcelhusområdet, så det undrer mig, hvordan man kan være begejstret for en besparelse, for vi ved reelt ikke, om der er en besparelse når året er omme og når

	<p>budgettet for 2025 skal vedtages. Dét, der bliver spændende er, når vi skal stemme om vedtægtsændringer. Formand: Der bliver selvfølgelig fuld gennemsigtighed når vedtægtsændringerne sendes ud. 193: Men så skal der fremover også sendes de korrekte tal, også hvis en fejl findes i 11. time. Formand: Fejlen i dag er fundet sent og er minimal, derfor er den ikke delt før på denne forsamling.</p> <p>Revisor: Det hele handler om mistillid til Stensdal, hinanden og til dels bestyrelsen. Derfor har vi lavet en forretningsorden med meget klare retningslinjer for bestyrelsen, som vil være med til at sikre bestyrelsens gode arbejde fremover. Angående budgetopfølgning og mistillid til regnskab: Der følges op på budget og regnskab to gange om året, hvor der fremover vil være så meget gennemsigtighed til beboerne som muligt. 150: Meget tilfredse med arbejdet, selvom vi er nogen, der er meget stille og ikke stiller nogen spørgsmål.</p> <p>Bestyrelsen anbefaler opdeling A, fordi der ikke tilfalder ekstra udgifter til parcelhusejerne.</p> <p>179(?): Udelukker en vedtagelse af mandat til undersøgelse en fremtidig opdeling til to grundejerforeninger? Formand: Nej.</p> <p>193: Det er en underlig præmis, at spørgsmål til bestyrelsen etc. betyder, at man er utilfreds eller ikke anerkender bestyrelsens store arbejde. For vi anerkender det store arbejde, men vi er uenige i flere punkter og har spørgsmål. Har undersøgt ved kommunen, om det er muligt med split i to grundejerforeningen, og de er åbne for at give dispensation (papirer på dette er lagt til Stensdal).</p> <p>134: Kan vi få et bilag til vedtægterne, hvor det fremgår hvor mange stemmer de forskellige matrikler har, så det er mere gennemsigtigt for alle, og det ikke skal diskuteres hver gang? Formand: Ja, send gerne en mail med forespørgsel.</p> <p>191: Der er 10 grunde, der ikke er solgt. Har Stensdal en idé om, hvad de grunde skal blive til? Stensdal: Salget af grunde går ikke særligt stærkt, så derfor afvises flere dobbelthuse ikke. 155: Men så ændres stemmefordelingen vel ikke? Formand: Nej.</p> <p>155: Bakker Stensdal op om begge forslag til opdelinger? Formand: Ja.</p> <p>Opdeling A:  For: 110  Imod: 16  Blankt: 186 (Stensdal)  <b>Vedtaget.</b></p>
<b>Punkt 4, forslag B</b>	<b>Opdeling B, eksklusiv Agergårdsvej</b> Ingen grund til at stemme om opdeling B, da opbakningen til opdeling A er så stor, og Stensdal retter sig efter parcelhusejerne.  Formand: Tak for god ro og orden.