

Referat af generalforsamling i G/F Rørmose Park (herefter benævnt: OG).

Mødested: Solvangsskolen, Cafeteriet d. 26. maj 2008 kl. 19⁰⁰ til 21³⁰.

Deltagere:	Etape 1 (E1):	Arne Pedersen (AP).
	Etape 2 (E2):	Liss Købberøe (LK).
	Etape 3 (E3):	Lise-Lotte K. Balsler (LLKB).
	Etape 4 (E4):	Nicolaj Bruun (NB).
	Hjortefarmen etape 1 (H1):	Annet Krog (AK).
	Hjortefarmen etape 2 (H2):	Stine Jacobsen (SJ).
	AB 1 (AB1):	Hans Nielsen (HN).
	AB 2 (AB2):	Bo Ibsen (BI).

Herudover 20 tilhørere.

Efter velkomst ved formand Lise-Lotte K. Balsler (LLKB), gik man over til dagsordenen.

Pkt 1A: Valg af dirigent.

Lisbeth Wilster blev valgt som dirigent.

Pkt 1B: Valg af referent.

Sten Vibe Hansen blev valgt som referent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingens lovlighed og foreslog at ændre rækkefølgen af dagsordenens punkt 4 og 5. Dette blev vedtaget. Derefter gav dirigenten ordet til formanden for bestyrelsens beretning.

Pkt 2: Bestyrelsens beretning ved formanden:

Året har været præget af mange forskelligartede opgaver og ikke så få møder med mange gode diskussioner, og ikke mindst det sidste har jeg selv sat stor pris på.

Som noget af det første besluttede bestyrelsen, at alle referater fremover skal fremgå af vores hjemmeside www.roermosepark.dk senest 1 uge efter bestyrelsesmødet.

I fællesarealerne var vores tidligere gartner også allerede godt igang, og vi fik endelig buskryddet støjvolden bag Etape 2.

Der har også været problemer med strøm til lamperne i cafeen, og bestyrelsen besluttede at få lavet et DONG eltjek for at finde ud af, hvad problemet bestod i. Det viste sig, at det ville koste 20.000 kr. at få rettet op på diverse installationer, og da lokalet ikke blev efterspurgt, endte sagen dér.

Siden viste det sig, at der var rotter på Rørmosegård. Rottefængereren stillede spørgsmålstegn ved husets almene sundhedstilstand og mente, at der var tydelige tegn på, at der er skimmelsvamp i huset.

Bestyrelsen besluttede straks at lukke for videre udlejning, og Rørmosegård-udvalget, som er et driftsudvalg, er derfor de facto nedlagt.

Bestyrelsen besluttede samtidig at bede Teknologisk Institut om at foretage en mikrobiologisk undersøgelse. Konklusionen blev som bekendt, at det er forbundet med sundhedsfare at opholde sig i cafeen og at der er kraftig skimmelvækst i resten af bygningen.

Det stod hurtigt klart, at der ikke var opbakning til at renovere huset, og bestyrelsen tog derfor fat på overvejelserne om, hvordan vi kunne sikre os den nødvendige, fulde råderet til at sælge eller nedrive huset, sådan som det fremgår af forslag 4D).

Bestyrelsen henvendte sig derfor til Lind & Risør for at spørge til muligheden for, at de vil slette den klausul i skødet til Rørmosegård, som siger, at vi først får fuld råderet over Rørmosegård, når området er færdigudbygget. De havde tidligere regnet med, at området ville være færdigudbygget i 2008, men den nuværende markedssituation har desværre umuliggjort denne forudsætning.

Der var også travlhed i Vejudvalget, hvor vi i efteråret bl.a. så småt fik hul på diskussionen om behovet for eventuelle trafikchikaner. I Vejudvalget havde vi en fornemmelse af, at ikke alle færdes lige hensynsfuldt i området, og for at få reelle fakta på bordet, henvendte vi os til kommunen for at høre, hvordan vi skulle komme videre med ønsket om at få foretaget de nødvendige hastighedsmålinger.

Som I nok alle ved, er kommunen stadig noget underdrejet af kommunalreformen, og vi har derfor, trods en del rykkere, endnu ikke fået svar på vores henvendelse.

Da det er en vigtig sag, følger Vejudvalget op på sagen i det kommende bestyrelsesår.

Vejudvalget besluttede også at indstille til OG's bestyrelse, at vi skulle antage en anden gartner. Bestyrelsen har derfor indgået aftale med HedeDanmark, som slår græsset på vores fællesarealer og som også sørger for korrekt pleje og beskæring af træerne og klatreplanterne i området, alt sammen i henhold til Plejeplanen.

Vinteren var heldigvis en i økonomisk sammenhæng ikke så dyr en af slagsen, og med Vejudvalgets hjælp har bestyrelsen indgået aftale om snerydning med Arne Hansens Eftf., som i øvrigt også ryd-der sne i G/F Trevang. Af hensyn til hækkene har bestyrelsen lagt megen vægt på, at der kun skal saltes, når det er strengt nødvendigt.

Fælleshus-udvalget har heller ikke ligget på den lade side. Der har været taget kontakt til flere forskellige aktører med henblik på at forelægge OG's bestyrelse et beslutningsoplæg vedr. Rørmosegård. Mere om det senere.

I december skrev bestyrelsen til Furesø Kommune for at ansøge om, at kommunen fremover overtager belyningsforpligtelsen i vores område. Jeg har i dag talt med kommunen, som kunne oplyse, at de fremover overtager belyningsforpligtelsen i området. Det betyder, at vi fremover sparer såvel de ca. 60.000 kr., som belysningen koster i dag, samt det beløb, som vi fremover ville skulle betale for belysning i Hjortefarmen. Ganske vist gav kommunen også mundtligt udtryk for, at der måske kan blive lavet om på vores nye ordning om, at kommunen betaler for belysningen i området, men uanset dette, synes jeg, vi skal glæde os over, at vi indtil videre får betalt belyningsudgifterne af kommunen.

Og så til en stille opfordring: Da jeg forleden deltog i en gennemgang af arealerne, bemærkede HedeDanmark, at der visse steder er bunker af ukrudt med en del jord på, som bare er smidt ud i fællesarealerne. Det bevirker, at der ikke kan slås græs på stedet, da ukrudtet hurtigt danner en tue, som maskinerne ikke alle tilfælde kan gå igennem.

Jeg vil derfor gerne henstille til, at man skaffer sit ukrudt af vejen på andre måder end ved at smide det ud i fællesarealerne. Det samme gælder i øvrigt sten, grus og jord i al almindelighed.

OG har i løbet af året budt velkommen til 2 nye foreninger, og omfatter nu også både Hjortefarmen 1 og første del af Hjortefarmen 2, så vi nu er 210 husstande i området.

Legepladsen blev gennemgået tidligere på året, og det har ikke givet anledning til bemærkninger af nogen art.

Til slut vil jeg gerne sige bestyrelsen og alle udvalgsmedlemmerne samt formændene tak for deres indsats i det forgange år.

/Lise-Lotte K. Balsler

Pkt. 3: Aflæggelse af regnskab.

I kassererens fravær gennemgik LLKB regnskabet og konstaterede bl.a., at lejeindtægterne var nul, at indmeldelsesgebyrerne var mindre end budgetteret, at snerydning var billigere end budgetteret og at udgifterne til Rørmosegård var lavere end budgetteret.

AP supplerede med at fortælle, at der ikke var lukket for varmen på gården for at sikre dens værdi.

Som revisor gennemgik BI revisionsprotokollen og bemærkede, at der havde manglet bilag og registrering af indbetaling, ligesom han havde konstateret, at likviditetsniveauet svingede meget som følge af svingende indbetalingstidspunkter. Han havde senere fået de manglende bilag og fået lokaliseret den uregistrerede indbetaling. Han anbefalede, at bestyrelsen strammede op på opkrævningsproceduren.

LLKB kunne fortælle, at disse forhold fremover ville være i orden.

Jens, E2 ønskede at vide, om alle foreninger havde betalt. LLKB kunne bekræfte dette.

Dirigenten anbefalede, at bestyrelsen får fastlagt betalingsterminerne.

Pkt. 5: Vedtagelse af budget.

LLKB gennemgik budgettet og fastslog, at kontingentet til OG i det kommende bestyrelsesår er uændret.

Udgift til belysning kunne forventes reduceret, da kommunen har accepteret at overtage denne udgift, ligesom hun forventede, at flere andre udgifter ville mindskes.

Udgifterne til fællesarealer var sat højere end det nuværende kontraktbeløb, grundet områdets fortsatte udbygning. Legepladsen nedskrives med 20.000 årligt.

Frank, E2 ønskede at vide, hvad udgifterne til fællesarealer dækkede, da han ikke umiddelbart kunne se resultater. LLKB svarede, at HedeDanmark har haft indkøringsproblemer, men at de er godt i gang i hele området. Hun fortalte, at fællesarealerne bliver behandlet i overensstemmelse med Plejeplanen, og at græsset derfor bliver slået 8 gange om året og vådområderne 2 gange om året. Er der foreninger, der ønsker yderligere græsslåning, må disse foreninger selv betale for de ekstra slåninger.

Hans, AB1 sagde, at AB1 mangler græsslåning flere steder. LLKB svarede, at disse arealer snart vil blive slået.

Else, E1, spurgte til søen, som efterhånden er groet til. LLKB svarede, at søen kommer med i planen for HedeDanmarks arbejde.

Kasper, E2, foreslog at spørge HedeDanmarks om træernes tilstand. LLKB svarede, at dette ville ske med henblik på at få døde træer erstattet af Lind & Risør.

Jens, E2, påpegede, at Teknologisk Instituts anbefaling om en rumtemperatur på ca. 18⁰C på Rørmosegård ikke kunne følges, da varmeinstallationen er så gammel, at den er vanskelig at indstille præcist. BI mente, at der kun kan lukkes for varmen, hvis gården bliver solgt.

Frank, E2, ønskede at vide, hvem der betaler for følgerne af hærværk og graffiti, specielt med henblik på den graffiti, der er sat på træstøjvolden bag E2. LLKB svarede, at vi ikke ved, om det er vores eller kommunens ansvar at vedligeholde støjvolden, herunder at fjerne graffiti, men at bestyrelsen vil tage sagen op. Dirigenten spurgte, om der er plads i budgettet til bekæmpelse af hærværk og graffiti. LLKB svarede, at den post på 10.000 kr. i budgettet, som er afsat til arrangementer for medlemmerne, temmelig sikkert ikke bliver brugt i løbet af 2008, og at disse midler i givet fald ville kunne bruges til det af Frank nævnte formål, såfremt bestyrelsen er enig i dette.

Budgettet blev herefter godkendt.

Pkt. 4: Behandling af rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne

Forslag 4 A: Forslag om mandat til bestyrelsen til at acceptere kommunens overtagelse af vejene.

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmefordeling:

JA: 185	E1: 24	E2: 17	E3: 18	H1: 31	H2: 20	AB1: 50	AB2: 25
NEJ: 25	E4: 25						

Forslag 4 B: Forslag om mandat til bestyrelsen til at acceptere kommunens overtagelse af vejbelysningen.

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmefordeling:

JA: 210	E1: 24	E2: 17	E3: 18	E4: 25	H1: 31	H2: 20	AB1: 50	AB2: 25
NEJ: 0								

Forslag 4 C: Forslag om erhvervelse af den grønne kile (matr. 33A).

Forslaget gav anledning til en del debat, som mundede ud i, at forslaget manglede information om pris, løbende udgifter og forpligtigelser. Forslaget blev trukket, og bestyrelsen undersøger betingelserne for forslagens gennemførelse.

Forslag 4 D: Forslag om salg eller nedrivning af Rørmosegård.

Forslag 4 D-1: Salg af Rørmosegård.

Hans, AB1, spurgte, hvorfor der er to forslag, da de indbyrdes udelukker hinanden. Hans spurgte også, hvorfor der kun skulle være en urafstemning, hvis der var flertal for at rive Rørmosegård ned. LLKB svarede, at flertal for forslag 4D-1 ikke indebærer behov for urafstemning, da formålet med en sådan var at skabe klarhed over, om der overhovedet er flertal for et eventuelt nyt fælleshus. Det er derfor ikke relevant at lave en urafstemning, såfremt der er flertal for at sælge Rørmosegård.

Bo, AB2, sagde, at den urafstemning, der er en del af forslag 4D-2 er i strid med AB2's stemmeregler, da det er AB 2 som forening betragtet, der er medlem af OG, og ikke de enkelte andelsbolighavere.

Arne, E1, mente, at forslagene var uklart formuleret.

Kasper, E2, ønskede at vide, om man kunne stemme f.eks. JA til både forslag 4D-1 og forslag 4D-2. LLKB svarede, at forslag 4D-1 og 4D-2 udelukker hinanden. Kasper, E2, spurgte derpå, om man kunne forestille sig slet ikke at gøre noget, hvilket LLKB afviste som urealistisk.

Stine, H2, spurgte, om prisintervallet ved salg var passende. Else, E1, kunne fortælle, at hun havde undersøgt sagen, og at prisintervallet var rimeligt.

Kirsten, E2, ønskede at vide, hvad nedrivning koster. LLKB oplyste, at en nedrivning forventes at koste omkring 500.000.

Øjvind, E2, foreslog en bredere prisramme for ikke at låse bestyrelsen, hvis f.eks. en køber tilbød 5,5 mio.

Else, E1, påpegede, at der med den nuværende bebyggelsesprocent på 30, ikke kan bygges flere huse på grunden.

Jens, E2, sagde, at bestyrelsen gør et godt stykke frivilligt og ikke mindst ulønnet arbejde, og at det er urimeligt at kræve, at bestyrelsen hele tiden skal undersøge alle mulige detaljer.

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmefordeling:

JA: 124	E1: 13	E2: 17	E3: 18	H1: 31	H2: 20	AB2: 25
NEJ: 75	E4: 25	AB1: 50				

Forslag 4 D-2: Nedrivning af Rørmosegård.

Der udspandt sig en længere debat, som mandede ud i, at forslaget blev trukket.

Forslag 4 E: Nedsættelse af et strukturudvalg.

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmefordeling:

JA: 161	E1: 13	E2: 17	E4: 25	H1: 31	AB1: 50	AB2: 25
NEJ: 38	E3: 18	H2: 20				

Liss, E2, gjorde opmærksom på, at deltagelse i et strukturudvalg ikke nødvendigvis ville indebære, at E2 ville være med til at blive sammenlagt med andre af områdets grundejerforeninger.

Forslag 4 F: Udarbejdelse af skitseprojekt for eventuelt nyt fælleshus.

Forslaget var fremsat for sent til, at det kunne behandles på foreningernes egne generalforsamlinger, hvorfor flertallet af foreningerne ikke havde mandat til at stemme om forslaget. Forslaget blev trukket.

Pkt. 6: Registrering af bestyrelsesmedlemmer.

Følgende blev registreret som bestyrelsesmedlemmer:

E1	E2	E3	E4	H1	H2	AB1	AB2
Else Holleriis	Liss Kobberøe	Lise-Lotte Kalmeyer Balsler	Nicolaj Bruun m.fl.	Annet Krog	Stine Jacobsen	Anders Persson	Steen Fedders

Pkt. 7: Valg af revisor.

Bo Ibsen (BI) blev genvalgt med applaus.

Pkt. 8: Valg af administrator

Det blev besluttet fortsat ikke at anvende administrator

Pkt. 9: Eventuelt:

Kasper, E2 ønskede at kende nytten af Bolius rapporten og rapporten fra Teknologisk Institut (T.I.). LLKB svarede, at Lind og Risørs tilstandsrapport var værdiløs, og at de i alt tre rapporter (Bolius rapporten, DONG Eltjek samt rapporten fra T.I.), kunne bruges som argumentation overfor Lind & Risør vedrørende værdien af den "gave" som Rørmosegård udgjorde, idet vi nu har truffet beslutning om at ville sælge Rørmosegård. Som det fremgår af bilag 2) og 3) til dagsordenen, skal OG forhandle med L&R om at få fuld råderet over Rørmosegård, så vi kan få ført generalforsamlingsbeslutningen ud i livet.

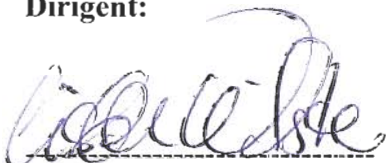
Kirsten, E2 gjorde opmærksom på hundelufteres uhensigtsmæssige parkering af biler og manglende hjemtagning af egne hundelorteposer.

Mogens, E3 sagde, at når vi bruger penge på fællesarealerne, bør vi også værne om dem, herunder at bruge hundelortepose og tage posen med hjem efter luftning af hunden. Han foreslog en fælles indstilling til tidsrum for støjende havearbejde. Han gjorde samtidig opmærksom på, at kommunen råder over en genbrugsstation, så man ikke er tvunget til at blokere affaldsspanden med pizzabakker.

AB1's husorden vedrørende store køretøjer og deres forvisning til parkering udenfor det stykke af Rørmose Parkvej, som AB1 dækker, gav anledning til megen debat, som mandede ud i, at LLKB understregede, at AB1's husorden vedrørende parkering ikke er i overensstemmelse med Lokalplanen og heller ikke med Privatvejsloven, som tilsiger, at vejretten ikke må begrænses, sådan som det er sket med AB1's nye husorden. Hun opfordrede samtidig til, at der kun parkeres på de afmærkede P-pladser og ikke på fortovene.

Frank, E2, foreslog, at vi jo kunne sælge P-pladserne.

Kasper, E2 rundede af med at rose LLKB for veludført arbejde, hvorefter dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 21³⁰.

Dirigent:

Lisbeth Wilster

Formand:

Lise-Lotte Kalmeyer Balsler