

GRUNDEJERFORENINGEN MUNKERUP HAVE

Referat af generalforsamling 2024

Referat af den ordinære generalforsamling i Grundejerforeningen Munkerup Have afholdt i Det Gamle Posthus, Gilleleje Stationsvej 6 i Gilleleje, lørdag 2024.06.01 kl. 10.00 – 12.05.

Formand Johan Samsom (7) bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Poul Juul, som blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med mindst 3 ugers varsel som krævet i vedtægterne, da indkaldelsen blev modtaget 9. maj 2024. Men generalforsamlingen skulle have været afholdt i maj måned iht. vedtægternes §6. Dirigenten mente, at det ikke ville være formålstjenlig af aflyse Generalforsamlingen, for så ville den skulle foregå endnu senere. På forespørgsel var ingen af de tilstedeværende uenige heri, hvorfor dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

Ingen grundejere er i restance vedrørende betalt kontingent, så alle 15 fremmødte havde stemmeret, samt alle 5 medbragte fuldmagter var gyldige efter kontrol af navn og husnummer.

For at Generalforsamlingen kan beslutte kontingentforhøjelser eller vedtægtsændringer, så kræves at mindst halvdelen (mindst 25) af Grundejerforeningens stemmeberettiget var til stede.

Der kunne derfor ikke vedtages kontingentforhøjelser og vedtægtsændringer på den afholdte Generalforsamling. Hvis der er mere end 2/3 af de fremmødte som stemmer for kontingentforhøjelse eller vedtægtsændringer, så afholdes der ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at den udsendte dagsorden opfyldte vedtægternes krav.

Thomas Frederiksen (46) var af bestyrelsen udpeget som referent.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Beretningen blev oplæst af formanden Johan Samson (7). Punkter fra beretningen:

- Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt de af vedtægterne påkrævede antal bestyrelsesmøder.
- Vores fælles arbejdsdag i August 2023 blev en stor succes! Mange mødte op og stemningen var i top. Der blev virkelig gået til den og mange opgaver blev løst. Vi endte med rigtig hyggelig fællesspisning i foreningens telt. Vi vil prøve at finde en dato snarest igen i år, og håber at mange er villige til at reservere dagen, så succesen fra 23 kan gentages.
- Sankt Hans Aften blev afholdt med et fint og flot bål på stranden i godt vejr. Midsommersangen blev afsunget og vinen blev nydt. Husk igen at reservere datoen - som altid den 23. juni. Husk gerne at samle grene til bålet i området ved trappen ned (der ligger allerede en mindre bunke).

- Tidligere emner om manglende kontingent fra nogen, og dobbeltbetaling fra andre, er nu blevet løst til fulde. Ingen skylder noget nu - og vi må igen opfordre alle til at sætte sin bank op til at overføre det fulde beløb automatisk inden d. 1. februar. Det vil spare foreningens kasserer for en masse besværligt arbejde og tid.
- Regulering af rågerne.
Der er for første gang i flere år p.t. ingen aktive rågereder i Munkerup Have. Afskydning og brug af skræmmemidler har været succesfuld og nu må vi bare håbe, at vi kan holde niveauet også til foråret 2025, og at det også må lykkes en dag, at bortskræmme rågerne fra Munkeruphus, som stadig bringer en del støj vores vej.
- Aftale med Gartner JW Anlæg
Formanden har fået gartnerens tilbud for året 2024. Opgaverne fra det oprindelige tilbud, løses til samme pris. (74.000 inkl. moms – dette indeholder også vanding af træerne på savannen).
- Økonomien generelt:
På basis af seneste årsregnskab- og budget, må vi forvente et stigende udgiftsniveau for den daglige drift. Også foreningens "fond" bør gen-polstres til et tidligere niveau. Bestyrelsen anser det som ansvarligt at foreslå en kontingentstigning af 2 x 500 kroner årligt, fra januar 2025.
- Sidste store storm.
Desværre kunne vi ikke forhindre at den seneste kraftige storm begravede og ødelagde vor bordbænkesæt på stranden. Foreningen skylder stor tak til Charlotte Boelsgaard Steiner (nr. 36)'s "handyman" for det flotte reparationsarbejde!
- Grøntopsamling
Ikke noget nyt og som de andre år: Bestyrelsen vil fortsat sørge for, at der er mulighed for at beboerne kan lægge grønt affald, to gange årligt overfor nr. 1. (fjorten dage fra d.1. juni og 14 dage fra d. 15. november).
- Fibernet
Desværre intet nyt: Alle bedes fortsat selv påvirke både TDC-Net og/eller andre virksomheder til at få installeret fiber. Bestyrelsen har meddelt at størstedelen af vore 49 parceller har interesse i at få etableret fibernet hurtigst muligt. En udmærket nødløsning er at indgå aftaler på basis af 5G routere via teleselskaberne.

Lene (66) kunne informere at hun var blevet lovet fibernet af YouSee efter at have bedt om det i et år. Kablet var allerede ført frem til grundejer i nr. 68, så derfor kunne det lade sig gøre.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

3. Aflæggelse af Regnskab, underskrevet af bestyrelse og revisor

Underskrevet Årsregnskab og balance var udsendt til alle medlemmer ved indkaldelsen og blev fremlagt af Thomas Frederiksen (46), baseret på manuskript fra kasserer Jens Grønning (12), som ikke længere er medlem af Grundejerforeningen.

Resultatopgørelse for året 2023, se Resultatoversigt

Foreningen havde i 2023 indtægter for kr. 161.882 (kr. 112.882 til drift og kr. 49.000 til fonden) hvilket er på budget. På udgiftssiden er de fleste udgifter i tråd med budget, med undtagelse af græs/skrænt på kr. 90.558 (versus budget på kr. 60.000) og kloakrensning på kr. 12.304 som ikke var budgetteret for. Foreningen havde derfor samlede udgifter for kr. 131.441 versus et budget på kr. 105.000.

Der er på resultatopgørelsen også bogført et tab på restancer (for 2022 og muligvis før) på kr. 18.000, sådan at det samlede resultat blev på minus kr. 36.559.

I anlægssiden har vi haft en udgift til gartner på kr. 132.375 versus budget på kr. 20.000, og resultat fra anlægssiden viser derfor et resultat på minus kr. 83.375. Her er det imidlertid værd at bemærke, som det også fremgår af noten til balancen, at faktura, anlægsgartner JW Petersen på kr. 132.375 vedrører 2022, og derfor skulle være bogført i 2022. Da regningen blev betalt i starten af januar 2023, blev den først bogført i 2023, og belaster derfor et 2023. Med andre ord, hvis denne regning var blevet bogført korrekt, havde resultatopgørelsen for 2023 vist et resultat på plus kr. 12.441.

Det er derfor rimeligt at sige at 2023 – resultatmæssigt – var et år hvor der var balance imellem indtægter og udgifter.

Balance for året 2023

På aktiv siden viser balancen likvide midler for kr. 342.382. På passiv siden, viser egenkapitalen en saldo på kr. 261.334 pr. 31.12.2023. Den gældspost der nævnes, kr. 77.875 til anlægsgartner skyldes at beløbet først blev betalt d. 4. januar 2024. Men udgiften er bogført korrekt i 2023, og står blot som gæld pr 31.12.2023, da den ikke var betalt pr. den dato.

De restancer der nævnes i balancen, kr. 4.500 og den gæld der nævnes, kr. 3.000, er pr. dags dato indkasseret og betalt, og det glæder derfor bestyrelsen at kunne bekræfte at alle betalinger fsva. 2023 er foretaget (ingen gæld eller restancer pr. dags dato) og at det samme gør sig gældende for 2024. Alle husstande har betalt.

Jørgen (9) synes det var noget frisk af bestyrelsen at oplyse at der var balance mellem indtægter og udgifter, da driftsresultatet var i underskud og at fonden ikke skal dække driften af foreningen.

Der blev spurgt ind til hvad posten Græs, skrænt indeholder. Jørgen (9) kunne oplyse at posten indeholder vedligeholdelse af området af anlægsgartneren, samt bortkørsel af haveaffald. Da skrænten blev beskåret på arbejdsdagen, så har der ikke været omkostninger til det.

Carsten (13) opfordrede til at posten Græs, skrænt blev udspecificeret i regnskabet. Jørgen (9) var enig. Dette har også været et ønske sidste år.

Bestyrelsen bekræftede, at man ville foretage denne specificering fremover.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Rettidigt indkomne forslag

4.a. Forslag fra Jørgen Kirketerp-Møller (9): Ændring af regnskabsåret, §16, samt ændring af §7 vedrørende hvornår Generalforsamlingen skal afholdes.

Dirigenten gjorde opmærksom på:

- at forslag til §7 allerede opfyldte det som var foreslået, så det var ikke nødvendigt at stemme om.
- nyvalgte bestyrelsesmedlemmer er kun ansvarlige for den periode de er valgt for. Et nyt bestyrelsesmedlem er derfor ikke ansvarlig for regnskabsperioden indtil valget på generalforsamlingen.
- det er normalt for foreninger, at et regnskab er 5 måneder gammelt ved generalforsamlingen.
- at det i vedtægterne er beskrevet, at kontingentet skal falde den 1. februar. Det ville også kræve en ændring i vedtægterne, så det ikke medførte dobbelt kontingentbetaling første år med ny regnskabsperiode.

Jørgen (9), forklarede at formålet med ændringen var at minimere den tid der går fra at regnskabsåret er gået, til at der afholdes generalforsamling. Et regnskab der er 5 måneder gammelt, gør at det er en smule uinteressant.

Desuden ved nye bestyrelsesmedlemmer ikke hvad der er brugt af penge i perioden indtil generalforsamlingen.

Jørgen (9), mente at forslaget ville øge egenkapitalen for foreningen.

Vibeke (1), er tidligere kasserer for foreningen og mente, at det var et krav fra banken at regnskabsåret skulle være det samme som kalenderåret. Desuden kunne nye bestyrelsesmedlemmer altid se status på foreningens konto.

Søren (56), ville gerne vide om der tidligere har været problemer med aflæggelse af regnskab eller om det har kørt fornuftigt.

Thomas (46), gjorde opmærksom på at bestyrelsen havde brugt en del tid i foråret 2024 på at få styr på kontingentbetalingen både for 2023 og 2024. Det viste sig at ikke alle grundejere havde betalt i 2023, samt at en grundejer havde betalt 2 gange. Afklaring samt fremsendelse af rykkere tog noget tid. Derfor gik der længere tid end normalt at få regnskabet færdigt. Tak til vores revisor Jørgen (9) med hjælp til at få dette på plads.

Lis (30), nævnte at Grundejerforeningens Bankkonto er den samme som tidligere år og derfor kan den enkelte grundejer sætte kontingentet til betaling allerede nu i netbank.

Jørgen (9), sidste år blev generalforsamlingen holdt midt i maj hvilket er bedre.

Jørgen (9), konstaterede, at der ikke var stemning for forslaget og derfor trak forslaget tilbage.

Thomas (46) og Johan (7) lovede at arbejde for at levere regnskabet tidligere end i år og at afholde generalforsamlingen i starten af maj 2025, hvis de blev valgt til bestyrelsen.

Carsten (13), ønskede, at der skulle strammes op på levering af regnskabet og sættes dato på generalforsamlingen i 2025, så bestyrelsen blev pålagt en tidlig dato i maj.

Dirigenten informerede, at sådan et påbud ikke kunne vedtages, da vedtægternes §7 gælder for foreningen, som angiver at generalforsamlingen skal afholdes i maj.

Søren (56), gjorde opmærksom på, at Grundejerforeningens bestyrelsesarbejde er frivilligt arbejde og at man skulle påskønne det der bliver gjort.

4.b. Forslag fra Vibeke Munk (25) vedrørende regulering af krager:

Dirigenten konstaterede, at forslagsstiller ikke var til stede ved generalforsamlingen, og derfor bortfaldt forslaget.

5. Fremlæggelse af buget og fastsættelse af kontingent

Thomas Frederiksen (46) fremlagde det ved indkaldelsen fremsendte budget for 2024 og 2025 baseret på manuskript fra kasserer Jens Grønning.

Budget 2024:

Kontingentet for 2024 er besluttet på generalforsamlingen i 2023, så det kan ikke ændres. Så der forventes indtægter på i alt kr. 112.500 til driften og kr. 49.500 til fonden.

Der har været indhentet flere tilbud på vedligeholdelsen af det grønne område, og der er modtaget tilbud på beløb som er væsentlig højere end det, som foreningen har betalt i 2023.

Hvis vi kan holde samme udgift til græs og skrænt som 2023, forventer bestyrelsen at driftsresultatet for 2023 vil blive bedre end det budgetterede minus på kr. 41.300. Det afgørende er, hvor meget anlægsgartneren skal have for vedligeholdelsen, samt om der skal foretages kloakrensning. Derved kan underskuddet blive omkring kr. 15.000, hvis der ikke er udgifter til kloakrensning i 2024. Til gengæld forventer vi ikke udgifter i fonden, sådan at der vil være et plus på det fulde kontingent på kr. 49.000.

Johan (9), informerede at anlægsgartneren JW Petersen havde fremsendt tilbud for vedligeholdelsen af området i 2024, og prisen er den samme som i 2023, ca. kr. 75.000.

Dirigenten foreslog derfor, at budgettet for posten Græs, skrænt blev justeret til kr. 90.000 for at budgettet kunne godkendes.

Anne (2), at justere fra kr. 115.000 til kr. 90.000 forudsætter, at der ikke er andre udgifter end vedligeholdelsen af anlægsgartneren samt bortkørsel af haveaffald.

Jørgen (9), de kr. 90.000 er til anlægsgartneren og bortkørsel af haveaffald 2 gange om året. Det resterende beløb er til beskæring på skrænten.

Jørgen (9), gjorde opmærksom på at Folketinget har vedtaget en skat, Grundskyld, til foreninger der vil blive opkrævet fra 2025. Det er uklart hvor stort beløb som skal betales.

Lene (66), bekræftede også at have hørt om opkrævning af grundskyld for foreninger og at det måske vil betyde at beløbet bliver kr. 1.000 pr. grundejer.

Jørgen (9), syntes det var forkert at reducere budgettet for posten Græs, skrænt med kr. 25.000.

Thomas (46) mente, at vedtægterne var skruet forkert sammen, da kontingentet for 2024 ikke kunne justeres ved generalforsamlingen, mens kontingentet for 2025 allerede nu skulle vedtages ved denne generalforsamling, uden at man kender prisudviklingen. I andre foreninger vedtages kontingentet for det år, der er generalforsamling, og der diskuteres ikke kontingent for året efter. Derved har bestyrelsen en langt bedre mulighed for at justere kontingentet i forhold til de forventede omkostninger.

Lis (30), kan man være sikker på at der skal betales grundskyld i 2025?

Mirian (62), der bør være budget for klipning af skrænten hvert andet år.

Dirigenten forhørte de fremmødte om budgettet for 2024 kunne godkendes, hvis posten for Græs, skrænt blev reduceret til kr. 90.000.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget ved at budgettet for posten Græs, skrænt blev reduceret til kr. 90.000.

Budget 2025:

I 2025 har bestyrelsen budgetteret med en kontingentforhøjelse pr. 1.000 (fordelt lige mellem drift og fonden med kr. 500). Det vil betyde, at driften balancerer omkring nul (plus kr. 2.000 i budget), men at fonden bliver polstret med kr. 53.500 og fulde kr. 73.500, hvis der ikke er udgifter til træer eller andet i fonden i 2025.

Johan (7), årsagen til at bestyrelsen har anbefalet at hæve kontingentet med 2 x kr. 500 er, at der skal justeres for prisstigninger, samt at der vil komme opgaver som vil kræve ekstra omkostninger. F.eks. kystsikringen skal også vedligeholdes. Sten i kystsikringen er faldet ned på stranden og skal løftes på plads igen. Det har man tidligere haft en entreprenør til at foretage. De kr. 500 til fonden vil være godt, så vi i fremtiden har flere penge.

Anna (21), vi bør vente et år med at hæve kontingentet.

Lis (30), hvad koster flytning af sten på stranden. Kan vi overhovedet tillade at vente?

Johan (7), bestyrelsen kan beslutte at foretage opgaver, hvis det er nødvendigt selv uden et budget for det.

Jørgen (9), foreningen må forvente at få en regning i 2025 vedrørende grundskyld. Grundskyld må betragtes som en del af driften. Budgettet for 2025 er ubrugeligt.

Carsten (13), pengene ligger bedst i grundejernes baglomme. Vi må se om der kommer omkostninger til grundskyld.

Jan (21), formandens påstand vedrørende sten på stranden fra kystsikringen er ikke korrekt. Det er ikke noget, vi skal være bekymret for.

Vibeke (1), kystsikringen som er udført af Grundejerforeningen kostede 1 million kroner. Der er en forpligtelse til at vedligeholde den. Havet tager af skrænten. Kommunen gav ikke tilskud til kystsikringen.

Lene (66) Grundskylden må forventes at komme. Der bør budgetteres med et beløb til dette for 2025.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der stadig er en egenkapital.

Jørgen (9) informerede at egenkapitalen iht. balancen er på kr. 261.334.

Susanne (48) vi bør som Thomas (46) nævnte budgettere/vedtage kontingentet i det år, der afholdes generalforsamling. Sådan foregår det i mange andre foreninger.

Anne (2) hvis bestyrelsen ønsker en kontingentforhøjelse, så kan der altid indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

Jørgen (9) når bestyrelsen kender til størrelsen af grundskylden, så kan den indkalde til ekstraordinær generalforsamling for ændring af størrelsen af kontingentet.

Dirigenten forhørte sig blandt de fremmødte om kontingentet kunne vedtages, som det var foreslået af bestyrelsen, eller om der skulle stemmes om en forhøjelse på kr. 500 til fonden, eller at kontingentet slet ikke skulle stige.

Det blev besluttet, at der skulle stemmes om enten en kontingentstigning på kr. 500 til fonden, eller en kr. 0 stigning i kontingentet.

3 stemte for ingen stigning i kontingentet.

17 stemte for en stigning i kontingentet på kr. 500 til fonden pr. grundejer.

Afstemningen betyder ikke, at kontingentstigningen er vedtaget, da der ikke var tilstrækkelig fremmødte. Det betyder, at bestyrelsen skal indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, som skal afholdes 1 – 2 måneder fra 1. juni 2024. Kontingentstigningen kan kun vedtages, hvis mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for kontingentstigningen på den ekstraordinære generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen gerne ville sætte rykkergebyret op til kr. 500 for manglende betaling. Det seneste vedtagne rykkergebyr var på 100 kr.

Vibeke (1), der er en juridisk begrænsning for hvor højt rykkergebyret må være.

Carsten (13), der er en maksimal procentsats, som rykkergebyret må være.

Der blev enighed om, at rykkergebyr skal hæves til 200 kr.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Johan Samsom (7) genopstillede og blev enstemmigt genvalgt for 1 år.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

Der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2-årig periode.

Både Tove Forsberg (52) og Thomas Frederiksen (46) genopstillede og blev valgt til bestyrelsen for 2-årig periode.

Mirian Andersen (62) blev valgt til bestyrelsen for 1-årig periode.

Lis Nielsen (30) blev valgt til bestyrelsen for en 1-årig periode.

Ole Aavang (15) blev genvalgt som suppleant for 1 år.

Jan Bach Hansen (21) blev valgt som suppleant for 1 år.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Jørgen Kirketerp-Møller (9) blev genvalgt som revisor for 1 år.

Carsten Clausen (13) blev genvalgt som revisorsuppleant for 1 år.

9. Eventuelt

Mirian (62) informerede, at hun holder to fester i løbet af sommeren som vil foregå på fællesarealerne.

Mirian (62), der skal være levende hegn ud til stier iht. lokalplanen. Hvorfor påtaler bestyrelsen ikke dette?

Johan (7), oplyste, at det enkelte medlem af egen drift kan kontakte pågældende grundejer eller kommunen, der som den eneste har påtaleret, hvis lokalplanen ikke overholdes.

Lene (66), mente ikke, at referat fra sidste år var korrekt vedrørende antal hunde i en bebyggelse. Hun mente at Grundejerforeningen kunne vedtage et maksimalt antal hunde, den enkelte grundejer kunne anskaffe sig.

Iflg. dirigenten har kommunen slået fast, at det er hundeloven der gælder.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det blev besluttet på generalforsamlingen i 2017, at der på foreningens hjemmeside skulle oplyse at det henstilles, at hunde skal føres i snor i foreningens fællesområde.

Lene (66), hvad skal hældningen på et carporttag være.

Carsten (13), sternbrædder skal være vandrette.

Det fremgår af lokalplanen, hvilke regler der gælder for krav til hældning på carporttag.

Jørgen (9), vedligeholdelsen af området er for ringe. Træerne ud mod Strandvejen bør beskæres, og der bør vedligeholdes ved nr. 26.

Michael (2), har tilbudt hjælp til at vedligeholde langs nr. 26, men ejerne ønsker ikke hjælp til det.

Lene (66), hvis der er en som har en kantrenser, så kunne det gøres pænt langs vejen.

Dirigenten konstaterede kl. 12.05, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen afsluttet.

Formanden takkede for opbakning, god ro og orden. Bestyrelsen vil hurtigst muligt indkalde til en arbejdsdag, hvilket var en succes i 2023.

Referent: Thomas Frederiksen (46)

Godkendt af dirigent: 10.6.2024



PAUL JUUL

Godkendt af bestyrelsen for Grundejerforeningen Munkerup Have.

Formand Johan Samsom (7):

