

Indkaldelse til Ordinær Generalforsamling 2022

Lørdag d. 7. maj kl. 10:00 Smedevej 12, Villingerød

I henhold til vedtægterne indkaldes hermed til ordinær generalforsamling første lørdag i maj kl 10:00 – Lørdag d. 7. maj på gården Smedevej 12 i Villingerød – samme sted som i 2021.

Dagsorden i henhold til vedtægter:

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Torben Frøkær Sørensen (som i øvrigt venligst udlåner lokaler).

2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed det forgangne år

Se vedlagte Bilag A.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for foregående regnskabsår (2021) til godkendelse

Se vedlagte Bilag B.

4. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelsen eller medlemmer

Der er ikke modtaget forslag fra medlemmer.

Bestyrelsen foreslår at det årlige kontingent ændret fra kr 1.800 til kr 2.100 gældende fra år 2023. På generalforsamlingen vil der blive redegjort for forslaget. -Se evt. Bestyrelsens beretning i Bilag B.

5. Forelæggelse af budget til godkendelse (2023)

Se Bilag C.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand eller kasserer

I henhold til vedtægter vælges formand og et bestyrelsesmedlem i lige år for en to-årig periode.

Nuværende formand Inder Sapru, er på valg, og genopstiller for en to-årig periode.

Nuværende bestyrelsesmedlem Tove Frederiksen er på valg, og genopstiller for en to-årig periode.

Grundejerforeningen Fuglevangen

Nuværende bestyrelsesmedlem Torsten Nordahl er på valg, og genopstiller for en to-årig periode.

Bestyrelsen anbefaler at Inder Sapru vælges som formand, og hhv. Tove Frederiksen og Torsten Nordahl genvælges, for at bevare kontinuiteten i bestyrelsesarbejdet.

Kasserer Thomas Herluf blev i 2021 valgt for en to-årig periode.

Birgit Kuningas blev i 2021 ligeledes valgt for en to-årig periode.

7. Valg af to suppleanter for et år

Nuværende suppleant, Jytte Jessen, genopstiller.

Nuværende suppleant, Lisbeth Vilborg, genopstiller.

8. Valg af to revisorer samt to revisorsuppleanter for et år

Nuværende revisor, Iben Dupont, genopstiller.

Nuværende revisor, Hanne Refsgaard, genopstiller.

Der bør – men skal ikke - vælges to revisorsuppleanter.

9. Eventuelt

Nyt om Pandehave Eng v. Inder Sapru

Lidt formalia:

- Indkaldelsen skal udsendes mindst 3 uger før afholdelse dvs. senest 16. april 2022, hvilket er gjort 1. april 2022 pr. mail og på hjemmesiden, som anvist på kontingentopkrævning.
- Alle beslutninger træffes ved simpelt flertal
- Alle afstemninger sker ved håndsoprækning, medmindre bestyrelsen eller et flertal af de fremmødte forlanger skriftlighed.
- Hvert medlem har 1 stemme, uanset hvor mange grunde medlemmet ejer. Medlemmer i kontingentrestance har ikke stemmeret.
- Et medlem kan stemme ved skriftlig fuldmagt fra et andet medlem, dog højst med 3 fuldmagter.
- Kun medlemmer har adgang til generalforsamlingen (medmindre en lidelse påkræver en hjælper). Som medlem betragtes den på skødet anførte person samt dennes ægtefælle/samlever.

Grundejerforeningen Fuglevangen

Bilag A - Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed det forgangne år, 2021

Vores grundejerforening fejrer i år 50 år, og det giver anledning til lidt refleksion over nogle af de tendenser vi kan se i vores område, generelt, men også over det seneste år:

Klimaforandringer

Ifølge TV2 Vejret er den gennemsnitlige vintermiddeltemperatur steget fra 0,5 grader til 2,0 grader henover de sidste 30 år. En stigning på 1,5 grader i forhold til de foregående 30 år. Som følge af dette falder der i vintrene mere end 16% mere nedbør – og det meste som regn, ikke sne. Der er således 20% færre frostdøgn. Dette påvirker naturligvis vores område, da vi i forvejen om vinteren har et højt grundvandsstand. Ikke mindst på Gøgevej har bestyrelsen været ude i vinterens løb for at sikre grundejere og forbipasserende mod store vandpytter.

De øgede vandmængder lægger pres på vores dræn, og en stor del af vores arbejde består i at prioritere indsatser på vores mange dræn i området - de fleste anlagt for 50 år siden. Vi må derfor forudse større udgifter til reparation og vedligeholdelse af dræn. En kontingentforøgelse vil bl.a. kunne dække omkostninger til en længe ønsket tilstandsrapport, så bestyrelsen kan få et overblik over de mest kritiske områder, og samtidigt forberede en langsigtet indsats mod de stigende vandmængder.

Flere træer fældes

En anden tendens vi ser er, at flere træer fældes på egne grunde – og ønskes fældes på fælles grunde. Det kan der være mange årsager til, men resultatet af det samlede udtryk er, at der er færre træer til at opsamle den stigende mængde vand. Vi har afsat budget til at vedligeholde de mange træer på fællesområder, men balancerer mellem lokale ønsker fra grundejere, og så de stigende vandproblemer.

Flere byggeprojekter

Den stigende velstand i samfundet kan hen over tid aflæses i de mange byggeprojekter der finder sted i vores område. Det skaber større huse, med flere bygninger, mindre natur, og igen, mindre naturlig vandafledning. En anden tendens vi desværre oplever i bestyrelsen, er flere sager med grundejere, der vælger at lade sig repræsentere af advokater og lign. Det

Grundejerforeningen Fuglevangen

betyder at vi også må forvente stigende udgifter til advokater, når vi skal besvare henvendelser.

Vi modtager ligeledes mange henvendelser om diverse nabo tvister ifm byggeri, hegn osv. Mange af disse tvister bør løses lokalt – og evt. af andre instanser end bestyrelsen jf. fx hegnsloven.

Flere byggeprojekter betyder ofte nye indkørsler, og her vil vi gerne kraftigt opfordre til at understøtte det overordnede helhedsindtryk af vores græsrabatter og samtidigt sikre at vand kan sive ned, i modsætning til etablering af fliser og lign, der behændigt leder vandet videre til naboer.

Husk at al afvanding skal ske på egen grund og tilslutning til Grundejerforeningens dræn i fællesområderne skal ske efter godkendelse af Gribskov Kommune og Grundejerforeningen ved etablering af et autoriseret sandfang før tilslutningen.

Vejprojekt

Ingen tvivl om at vores veje i Fuglevangskvarteret fremstår fine – de er jo også nyanlagte. Men det foregående vejprojekt har også lært os i bestyrelsen, at det ikke er tilstrækkeligt at afdrage på vejlån. Der skal også afsættes midler til fremtidig vedligeholdelse. I vores nuværende kontingent går ca. 60% til afdrag på vejlån. Vi bør forberede os på også at afse penge i budgettet til løbende vedligeholdelse. Afdraget på vores vejlån er i øjeblikket årsag til vores driftsunderskud – se regnskab for 2021 – og det er ikke bæredygtigt på lang sigt, og særligt ikke i forhold til vores bank, Nykredit, der ikke er begejstrede. En kontingentstigning ville kunne sikre os en positiv likviditet.

Græsslåning

En stor del af grundejerforeningens udgifter går til græsslåning. Sidste år tegnede vi en ny kontrakt med Top og Stub, og generelt er det en post vi gerne vil spare lidt på. Det er således ikke vores vurdering at det er nødvendigt med ugentlig græsslåning – vi kan opnå besparelser, og stadig have blomstrende fælles områder ved at reducere græsslåningen.

Pandehave Eng

På sidste generalforsamling fortalte formand for Grundejerforeningen Dronningmølle Strandpark I-III om tankerne bag projektet 'Pandehave Eng', som tidligere er blevet godkendt på generalforsamlingen. Umiddelbart er tanken at udvikle det fredede område omgivet af Pandehave Å, jernbanen og vores fælles grundejerforeninger.

Grundejerforeningen Fuglevangen

I udgangspunktet er det tanken at økonomien kan hvile i diverse tilskud, og kun et ganske beskedent bidrag fra de to deltagende grundejerforeninger på ca. 10.000 kr årligt.

I årets løb har der været nabohøring ifm. etablering af to paddesøer og indhegning ifm græsning af kvæg i perioden maj-september. Nabohøringen gav bl.a. indsigelse fra Museum Nordsjælland, der har udtrykt bekymring for ødelæggelse af nogle af de mange gamle bosteder, der stadig kan findes rester af i området. Det er dernæst besluttet at afvente etablering af de i øvrigt lave søer, med det formål at genskabe liv for padder, frøer, vandsalamander osv.

Imidlertid planlægges fortsættelse af etablering af dyrehegn, således at græsning af kvæg kan foregå i 2022. Dette gøres idet der allerede er modtaget landbrugstilskud og søgt – og givet tilsagn – om yderligere tilskud til afgræsning og slet. Intet gøres naturligvis uden nabohøring først. Udviklingen sker i øvrigt i tæt samarbejde med Gribskov Kommune, Nationalpark Kongernes Nordsjælland og med rådgivning fra Danmarks Naturfredningsforening og Fugleværnsfonden.

Generelt om vores økonomi

Medens vi afvikler det 10-årige Annuitetslån (2019-2029) til Nykredit Bank A/S har vi meget begrænsede midler udover almindeligt vedligehold.

Det er derfor bestyrelsens samlede indstilling at kontingentet hæves med 300 kr, for at dække de forventede øgede omkostninger til fremtidig vedligehold af dræn, veje – og til dækning af forventede advokatomkostninger ifm sager mod grundejerforeningen. Hertil kommer de generelle prisstigninger der forventes ifm. genforhandling af græsslåning m.m.

Grundejerforeningen Fuglevangen

Bilag B – Reviderede regnskab for foregående regnskabsår (2021) til godkendelse

Regnskab Fuglevangen 2021			
Udgifter		Indtægter	
Type	Beløb	Type	Beløb
Generalforsamling	600	Kontingenter	669.600
Kontor og Administration	11.541	Rykkergebyrer	1.692
Kontingenter GLF	3.720	Renteindtægt	0
Opkrævningsgebyrer	3.765	Andet	2.500
Møder	1.200	Bidrag vedligeholdelse vej	0
Best. ansvarsfors.	4.914	Aktivisering vejprojekt	0
Kørsel	2.312		
Advokatbistand	0		
Bestyrelsens store møder	8.692		
Arkivhuset	5.264		
Græsslåning - pasning	95.936		
Dræn spuling o lign	82.314		
Træfældning	5.375		
Pleje af asfalt kanter o lign	1.772		
Afskrivning vejprojekt	470.000		
Engen græsslåning	3.960		
Engen buskrydning	2.500		
Engen planlægning	0		
Gebyr Nykredit	0		
Renter Nykredit	123.639		
I alt	827.503		673.792

Aktiver		Passiver	
Bankkonto	189.433	Lån Nykredit	2.664.555
Tilgodehavende kontingent	0	Skyldige poster	0
Anden tilgodehavende	0	Gæld i alt	2.664.555
Forenings Konto Nykredit	430		
Erhvervskonto Nykredit	0	Egenkapital 01-01-2021	1.058.723
Deponeret	0	Resultat 2021	-153.711
Aktiver - Veje i Fuglevangen GF	3.379.705	Ny egenkapital	905.012
I alt	3.569.568	I alt	3.569.568

Revision	20/2-2022	23.02.22.
	<i>Kenny Refsgaard</i>	<i>[Signature]</i>
Bestyrelse	18/2-2022	
	<i>Werner Allet, Karsten</i>	<i>Inden Søren</i>
	<i>6/3 Birgitte Henningsen</i>	<i>Wahidur</i>
		<i>Sonke Rosdahl</i>

Dato: 13-02-2022

Side: 1

Grundejerforeningen Fuglevangen

Bilag C Forelæggelse af budget til godkendelse (2023)

Budget Indtægter og udgifter

	Budget 2021	Realiseret 2021	Budget 2022	Forventet forbrug 2022	Budget 2023	Budget 2023 nyt kontingent 2100
INDTÆGTER						
Kontingenter incl. Vejbidrag	670.000	669.600	670.000	669.600	670.000	781.200
Rykkergebyrer	0	1.692	0	0	0	0
Andre indtægter	3.000	2.500	3.000	3.000	3.000	3.000
Bidrag vejvedligeholdelse	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	673.000	673.792	673.000	672.600	673.000	784.200
UDGIFTER						
Generalforsamling	5.000	600	5.000	4.000	5.000	5.000
Administration	13.000	11.541	13.000	13.000	13.000	13.000
Kontingent til GGGF	4.000	3.720	4.000	4.000	4.000	4.000
Optræningsgebyrer	4.000	3.765	4.000	4.000	4.000	4.000
Afskrivning af kontingenter	1.800	0	1.800	0	0	0
Møder	3.000	1.200	3.000	1.500	1.500	1.500
Bestyrelses ansvarsforsikring	4.450	4.914	4.450	4.850	5.000	5.000
Kørsel	6.000	2.312	6.000	3.000	3.000	3.000
Arkivhuset	2.000	5.264	2.000	4.000	3.000	3.000
Bestyrelsen	7.000	8.692	7.000	7.000	8.000	8.000
Advokatombkostninger	0	0	0	0	0	0
Forsikring	2.600	0	2.600	0	0	0
Vedligeholdelse Veje	0	0	0	0	0	0
Aktivering vejprojekt	0	0	0	0	0	0
Græsslåning Fuglevangen	93.000	95.936	94.000	94.000	95.410	95.410
Vedligeholdelse dræn m.m.	75.000	82.314	45.000	45.000	90.000	90.000
Pleje træer på grundejerforeningens område	10.000	5.375	20.000	20.000	10.000	10.000
Anden pleje af fælles arealer	5.000	1.772	5.000	5.000	5.000	5.000
Engen - Græsslåning	0	3.960	7.500	4.000	4.000	4.000
Engen - Buskrydning	0	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Engen - Planlægning	0	0	0	10.000	10.000	10.000
Renter Nykredit på lån	124.000	123.639	108.000	108.000	94.800	94.800
Afskrivning vej	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000
Udgifter i alt	829.850	827.504	804.850	803.850	828.210	828.210
Resultat	-156.850	-153.712	-131.850	-131.250	-155.210	-44.010

Grundejerforeningen Fuglevangen

Budget Aktiver og passiver

	Budget 2021	Realiseret 2021	Budget 2022	2022 forventet	2023	2023 Forhøjet
AKTIVER						
Danske Bank	185,8	189,4	200,2	190,5	156,1	267,3
Nykredit	0,0	0,4	0,0	0,4	0,4	0,4
Anden tilgodehavende	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilgodehavende kontingent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veje (Afskrivning 470.000 pr år)	3379,7	3379,7	2899,7	2909,7	2439,7	2439,7
Aktiver i alt	3565,5	3569,5	3099,9	3100,6	2596,2	2707,4

	2021	Realiseret 2021	Budget 2022	2022 forventet	2023	2023 Forhøjet
PASSIVER						
Egenkapital 01-01	1058,7	1058,7	905,0	905,0	773,8	773,8
Årets resultat	-156,9	-153,7	-131,9	-131,2	-155,2	-44,0
Egenkapital 31-12	901,8	905,0	773,1	773,8	618,6	729,8
Lån Nykredit (Ydelse 444.850)	2663,7	2664,5	2326,8	2326,8	1977,6	1977,6
Passiver i alt	3565,5	3569,5	3099,9	3100,6	2596,2	2707,4