

Indkaldelse til Ordinær Generalforsamling 2023

Lørdag d. 6. 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. 6. maj på gården Smedevej 12 i Villingerød – samme sted som i 2022.

Dagsorden i henhold til vedtægter:

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Torben Frøkær Sørensen (som i øvrigt venligst udlejer 'laden' til generalforsamlingen).

2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed det forgangne år

Se vedlagte Bilag A.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for foregående regnskabsår (2022) til godkendelse

Se vedlagte Bilag B.

4. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelsen eller medlemmer

Der er ikke modtaget forslag fra medlemmer.

Forslag fra bestyrelsen vedr. overkørsler til matrikler

Området er planlagt med en overordnet forsyningsvej, Fuglevangen, stamveje f.eks. Fasanvej og stikveje med husnumre, overkørsler, affaldsspande, postkasser m.v. Udstykningen i grundejerforeningens område er tilrettelagt på denne måde af landskabsmæssige og trafikikkerhedsmæssige grunde. Hertil kommer, at ved grundejeres adgang til matrikler, skal man passere grundejerforeningens rabatter. Såvel kommune som grundejerforening skal godkende ændringer ved overkørsler til matrikler.

I rabatterne på stamveje er der typisk etableret hoveddræn og vejafvanding, som grundejerforeningen skal have fri adgang til.

Der er få eksempler på, at grundejere har valgt at etablere indkørsel direkte fra stamvejen. Det er ikke hensigten, og det giver problemer med landsskabsudtrykket, trafikikkerheden og tilgængeligheden til vedligehold af dræn og brønde. Kommunen har tilmed givet byggetilladelse til etablering af indkørsel via stamvejen, med forbehold for grundejerforeningens

Grundejerforeningen Fuglevangen

godkendelse. Selvom grundejerforeningen har afvist ansøgningen, er der eksempler på, at grundejerforeningens afslag ikke er efterkommet. Eneste mulighed for grundejerforeningen er at rejse civil retssag, hvilket grundejerforeningen ikke har budget til.

Grundejerforeningens bestyrelse foreslår derfor at

1. at der lyses en deklARATION, som præciserer at adgang til matrikler skal ske fra stikvejen.
2. overkørsler til matrikler kan etableres med en maksimal bredde på 5 meter, og mindst 10 meter fra et hjørne.
3. Grundejere, som uden tilladelse fra grundejerforeningen, har etableret indkørsler fra stamveje skal sikre at grundejerforeningen har fri adgang til etablering, drift og vedligehold af dræn og vejafvanding uden ekstra omkostning for grundejerforeningen.
4. Grundejere, som uden tilladelse fra grundejerforeningen, har etableret indkørsler fra stamveje, reetablerer indkørsel fra stikvej ved fraflytning. Såfremt ovenstående forslag ikke godkendes, gøres opmærksom på, at de ændrede indkørselsforhold kan medføre fordyrende udgifter for grundejerforeningen i forbindelse med etablering, drift og vedligeholdelse af veje, dræn og brønde. Desuden ændres landskabets karakter og trafiksikkerheden forringes.

Tilføjelse til deklARATION.

Parkeringsarealer § 4 stk. 1: "På hver parcel skal der være parkeringsplads for mindst 2 biler. Såfremt der på grunden er opført garage, er én parkeringsplads herudover dog tilstrækkelig."

Overkørsel til matrikler § 4 stk xx. "Al overkørsel til matrikler sker fra stikveje, idet der kun kan etableres én overkørsel til matriklen. Overkørslen skal etableres mindst 10 meter fra et hjørne. Overkørslen må maksimalt være 5 meter bred."

5. Forelæggelse af budget til godkendelse (2024)

Se Bilag C.

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

I henhold til vedtægter vælges kasserer og et bestyrelsesmedlem i ulige år, for en to-årig periode.

Nuværende kasserer Thomas Herluf blev i 2021 valgt for en to-årig periode, og genopstiller i 2023.

Grundejerforeningen Fuglevangen

Nuværende bestyrelsesmedlem Birgit Kuningas blev i 2021 ligeledes valgt for en to-årig periode, og genopstiller også.

Bestyrelsen anbefaler at Thomas Herluf og Birgit Kuningas genvælges.

7. Valg af to suppleanter for et år

Nuværende suppleant, Jytte Jessen, genopstiller.

Nuværende suppleant, Lisbeth Vilborg, genopstiller.

Bestyrelsen anbefaler at Jytte Jessen og Lisbeth Vilborg genvælges.

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.

Bestyrelsen opfordrer til at der vælges to revisorsuppleanter.

9. Eventuelt

Nyt om Pandehave Eng v. Inder Sapru

Lidt om formalia:

- Indkaldelsen skal udsendes mindst 3 uger før afholdelse dvs. senest 16. april 2022, hvilket er gjort 1. april 2023 pr. mail til modtagere af nyhedsbreve og på foreningens hjemmeside, 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, 2022

På generalforsamlingen giver grundejere i gf Fuglevangen bestyrelsen bemyndigelse til at drifte og lede foreningen indtil næstkommende generalforsamling. Denne beretning er udover nyhedsbreve, en god anledning til at opdatere grundejere på, hvad denne bemyndigelse er blevet anvendt til.

Vedligeholdelse af dræn

Den stigende mængde nedbør sætter vores gamle drænsystem under massivt pres. De oprindelige dræn er etableret for over 50 år siden, og tilsvarende er oprindelige markdræn i mange tilfælde simpelthen opløst. For et par år siden blev der fra bestyrelsens side iværksat en systematisk vedligeholdelse af drænsystemet, med henholdsvis spuling og sugning af dræn hver andet år. Denne er fortsat, og bestyrelsen følger denne plan til stadighed, ligesom der foretages ekstraordinære tiltag, der hvor det er nødvendigt. Især i området omkring Gøgevej, har der været iværksat aktiviteter for at aflede vand.

Græsslåning og vedligeholdelse af fællesområder

Vi har skiftet leverandør af græsslåning på fællesarealerne og dette er vi godt tilfredse med. Hvert år forsøger vi at udskyde den første græsslåning så vi kan have den smukke blomstring med. I 2020 blev grøften i den nordlige del af foreningen, rensat og slamsuget. Det er herefter planen at dette skal gøres hvert 4. år, og dermed i 2024. Som besluttet på en tidligere generalforsamling er der etableret et 'træudvalg' der regelmæssigt tager beslutning om nødvendig vedligeholdelse af træer på fællesarealer. Umiddelbart prioriteres det at bevare landskabet, og kun fælde og beskære træer/grene der er syge, eller til fare.

Repræsentant i vandværket

Bestyrelsen har en repræsentation i vandværket, og det er med glæde konstateret, at der løbende igennem, 2022 har været styr på vandkvaliteten, der er helt i top. Nye borer har været nødvendige på Pandehave Eng, og bestyrelsen har forsøgt at aftale en så skånsom etablering af de nye borer, som muligt.

Medlemskontingent

For første gang i mange år lykkedes det kassereren i bestyrelsen at inddrive ALLE kontingenter, således at der ikke var restancer. På sidste års generalforsamling blev det besluttet at forhøje kontingentet fra 2023 med 300 kr. til nu 2.100 kr. Dette er den første stigning i 10 år, og dækker forventede prisstigninger, opsparing af midler

Grundejerforeningen Fuglevangen

til drift af veje, forventede øgede udgifter til vandafledning og vedligeholdelse af dræn.

Pandehave Eng

I 2021 blev foreningen Pandehave Eng etableret med to medlemmer, Grundejerforeningen Dronningmølle Strandpark I-III og Grundejerforeningen Fuglevangen repræsenteret ved de to grundejerforeningers bestyrelser. Formålet er at varetage og drive det fredede naturområde, som medlemmerne har et fælles skøde på. Området er fredet og omfattet af Natura 2000 og en del af Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Foreningen arbejder på at fremme biodiversiteten, øge naturværdien og rekreative værdier i området.

I foråret 2022 blev der etableret hegn (i naturmaterialer) og solcelledrevet vandpumpe til dyrehold. I maj 2022 fik vi de første køer til at græsse og i løbet af sommeren kom der en kalv til, så vi i alt havde 10 køer på området. Etableringen og dyreholdet har været en stor succes, med ros fra grundejere men også vores naboer har fulgt interesseret med. Naturen er langsomt ved at blive genoprettet, og der er spottet både fugle og padder, som ikke har været til stede gennem flere år. Efter aftalt forlængelse, blev køerne hentet i starten af november.

Der er årligt afsat 10.000 kr i 'kontingent' fra gf Fuglevangen, og derudover blev der i 2021 ydet et lån til Pandehave Eng, som i mellemtiden er blevet tilbagebetalt. På grund af diverse støtte modtaget, oparbejder Pandehave Eng en minimal egenkapital, der bruges til drift og vedligeholdelse.

Vejprojektet

En stor del af foreningens indkomst (kontingent), går til afdrag på lån, etableret ifm anlæggelse af vejene. I bestyrelsen ønsker vi at lære fra historien, og allerede nu tage højde for vedligeholdelse af vejene. Det er endnu ikke nødvendigt, og vi håber der er en lang levetid for vejene, men vi ønsker at hensætte og tage højde for fremtidige vedligholdelsesudgifter til vejene.

Diverse tvister

Bestyrelsen er af og til involveret i diverse tvister mellem foreningens grundejere. Det skal understreges at der i de fleste tilfælde ikke er hjemmel hos bestyrelsen til at afgøre tvister. Vi kommer gerne med anvisning og hjælp, men ofte er det hegnsloven vi henviser til, når der er tvister om f.eks. etablering af hegn.

Grundejerforeningen Fuglevangen

Om bestyrelsens arbejde

Afslutningsvist kan det nævnes at der årligt afholdes 4-5 møder bestyrelsesmøder af ca. 3-4 timers varighed, udover en del aktivitet ind imellem. Alle i bestyrelsen arbejder ulønnet.




I 2022 blev der ikke valgt revisorsuppleanter – det vil vi gerne opfordre til bliver gjort i 2023. Indsatsen er ikke stor – ca. 5-6 timer årligt.

Grundejerforeningen Fuglevangen

Bilag B-Reviderede regnskab for foregående regnskabsår (2022) til godkendelse

Regnskab Fuglevangen 2022			
Udgifter		Indtægter	
Type	Beløb	Type	Beløb
Generalforsamling	749	Kontingenter	669.600
Kontor og Administration	8.392	Rykkergebyrer	800
Kontingenter GLF	3.720	Renteindtægt	0
Opkrævningsgebyrer	4.725	Andet	2.500
Møder	1.200	Bidrag vedligeholdelse vej	0
Best. ansvarsfors.	4.849	Bidrag buskrydning	0
Kørsel	0		
Advokatbistand	0		
Bestyrelsens store møder	6.942		
Arkivhuset	3.302		
Græsslåning - pasning	93.563		
Dræn spuling o lign	57.494		
Træfældning	16.356		
Pleje af asfalt kanter o lign	1.491		
Afskrivning vejprojekt	470.000		
Pandehave Eng	10.000		
Gebyt Nykredit	0		
Renter Nykredit	109.475		
I alt	792.258		672.900

Aktiver		Passiver	
Bankkonto	141.890	Lån Nykredit	2.329.180
Tilgodehavende kontingent	0	Skyldige poster	0
Anden tilgodehavende	63.500	Gæld i alt	2.329.180
Forenings Konto Nykredit	-260		
Erhvervskonto Nykredit	0	Egenkapital 01-01-2022	905.013
Deponeret	0	Resultat 2022	-119.358
Aktiver - Veje i Fuglevangen GF	2.909.705	Ny egenkapital	785.654
I alt	3.114.835	I alt	3.114.835

Revision	12/2-23 Elleris Refsgaard	24/2-23 
Bestyrelse	6/2-2023 Jens Hørdt, Nover	12.3.23 Inden Søren
	12/3.23 Thingit Kuninga	12.3.23 
	12/3.23	12.3.23 

Grundejerforeningen Fuglevangen

Bilag C Forelæggelse af budget til godkendelse (2023)

GF Fuglevangen budgetforslag 2024 - Indtægter og udgifter

	Budget 2022	Realiseret 2022	Budget 2023	Forventet 2023	Budget 2024
INDTÆGTER					
Kontingenter incl. Vejbidrag	670.000	669.600	781.200	781.200	781.200
Rykkergebyrer	0	800	0	0	0
Andre indtægter	3.000	2.500	3.000	3.000	3.000
Bidrag vejvedligeholdelse	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	673.000	672.900	784.200	784.200	784.200
UDGIFTER					
Generalforsamling	5.000	749	5.000	2.500	5.000
Administration	13.000	8.392	13.000	13.000	13.000
Kontingent til GLF	4.000	3.720	4.000	4.000	4.000
Opkrævningsgebyrer	4.000	4.725	4.000	5.000	5.000
Afskrivning af kontingenter	1.800	0	0	0	0
Møder	3.000	1.200	1.500	1.500	1.500
Bestyrelses ansvarsforsikring	4.450	4.849	5.000	4.808	5.000
Kørsel	6.000	0	3.000	3.000	3.000
Arkivhuset	2.000	3.302	3.000	3.000	3.000
Bestyrelsen	7.000	6.942	8.000	8.000	8.000
Advokatombkostninger	0	0	0	0	0
Forsikring-bankkonto	2.600	0	0	433	433
Vedligeholdelse Veje	0	0	0	0	0
Aktivering vejprojekt	0	0	0	0	0
Græsslåning Fuglevangen	94.000	93.563	95.410	95.410	96.841
Vedligeholdelse dræn m.m.	45.000	57.494	90.000	90.000	110.000
Pleje træer på grundejerforeningens område	20.000	16.356	10.000	10.000	15.000
Anden pleje af fælles arealer	5.000	1.491	5.000	5.000	5.000
Engen - Græsslåning	7.500	10.000	4.000	10.000	10.000
Engen - Buskrydning	2.500	0	2.500	0	0
Engen - Planlægning	0	0	10.000	0	0
Renter Nykredit på lån	108.000	109.475	94.800	94.800	79.300
Afskrivning vej	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000
Udgifter i alt	804.850	792.258	828.210	820.451	834.074
Resultat	-131.850	-119.358	-44.010	-36.251	-49.874

Grundejerforeningen Fuglevangen

Grundejerforeningen "FUGLEVANGEN" Budgetforslag 2024 - Balance (hele 1000)

	Budget 2022	Realiseret 2022	Budget 2023	2023 forventet	Budget 2024
AKTIVER					
Danske Bank	200,2	141,9	289,5	296,2	354,0
Nykredit	0,0	-0,3	0,0	1,3	1,3
Anden tilgodehavende	0,0	63,5	0,0	0,0	0,0
Tilgodehavende kontingent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veje (Afskrivning 470 pr år)	2899,7	2909,7	2429,7	2429,7	1959,7
Aktiver i alt	3099,9	3114,8	2719,2	2727,2	2315,0

	Budget 2022	Realiseret 2022	Budget 2023	2023 forventet	Budget 2024
PASSIVER					
Egenkapital 01-01	905,0	905,0	785,6	785,6	749,6
Årets resultat	-131,9	-119,4	-44,0	-36,0	-49,9
Egenkapital 31-12	773,1	785,6	741,6	749,6	699,7
Lån Nykredit (Ydelse 445 pr år)	2326,8	2329,2	1977,6	1977,6	1615,3
Passiver i alt	3099,9	3114,8	2719,2	2727,2	2315,0