

Grundejerforeningen Ullerødgård Nord



Referat fra bestyrelsesmøde

2024-04-19

Deltagere:	Jens Emborg, nr. 201 Karsten Jensen, nr. 218 Niels Kragh Larsen, nr. 219 Rasmus Bruun Svendsen, nr. 303 Steen Janssen, nr. 220
Afbud:	Anders Bjerregaard, nr. 217 Kasper Sternberg Sjelle, nr. 228
Uden afbud:	Ingen
Mødested:	Steen, nr. 220
Referent:	Niels, nr. 219
Næste møde:	Aftales senere, men inden den kommende generalforsamling, hvis der kommer forslag, som skal gennemgås.

Gul fremhævning markerer ansvarlige for opfølgning.

Grøn tekst markerer opfølgning **efter** mødet.

Dagsorden

Dagsorden:

1. Kommende generalforsamling
2. Arbejdslørdag
3. Ullerødgård byggeriet samt dobbelthuse. Rasmus orienterer om seneste udvikling i sagen.
4. Områdevedligeholdelse. Karsten orienterer
5. Sommerfest
6. Fastelavn, evaluering
7. Nytilflyttede – Velkomstbrev
8. Hjortevænget 101
9. Eventuelt

Beslutningsreferat

1. Kommende generalforsamling

Vi aftalte følgende:

- **Dato og mødelokale.** Niels reserverer et lokale – helst Byens Hus – til en hverdagsaften i sidste halvdel af maj. Generalforsamlingen starter kl. 19:00.
Opfølgning: Der er reserveret lokale i Byens Hus tirsdag den 21. maj fra kl. 18:30 til 22:30.
- **Årsberetning.** Niels skriver årsberetningen – minus status om Ullerødgårdbyggeriet, som Rasmus tager sig af og områdevedligeholdelse, som Karsten tager sig af.
- **Forplejning.** Vi serverer øl, vand, vin og snacks. Jens sørger for forplejningen.
- **Dirigent.** Bjarne Dueholm har igen tilbudt at være dirigent – hvis han kan deltage den pågældende aften. Bjarne Dueholm vil være bestyrelsens forslag til dirigent.
Opfølgning: Bjarne har efterfølgende meddelt, at han kan komme den 21.
- **Referent.** Vi har altid problemer med at finde en referent. Steen tilbød at være referent til et beslutningsreferat. Det er hermed bestyrelsens forslag.
- **På valg.** Følgende er på valg denne gang:
Jens Emborg (kasserer – genopstiller)
Rasmus Bruun Svendsen (bestyrelsesmedlem – genopstiller)
Anders Bjerregaard (bestyrelsesmedlem)
Karsten Jensen (suppleant)
Revisorsuppleant Annelise Vestergaard er fraflyttet, så her skal vi have valgt en ny.
- **Indkaldelse.** Niels lægger indkaldelse på hjemmesiden samt udsender e-mails til grundejerne. Indkaldelse kan ifølge vedtægterne ikke ske, før regnskab for 2023 er revideret af revisor. Indkaldelse skal ske mindst tre uger før generalforsamlingen.
- **Dagsorden.** Niels skriver dagsorden, som skal udsendes samtidig med indkaldelsen. Dagsordenen er fastlagt i vedtægterne.
- **Årsregnskab.** Jens mangler at få revideret årsregnskabet, hvilket haster, da det skal sendes ud sammen med indkaldelsen.

2. Arbejdslørdag

Vi fik af flere grunde ikke afholdt en arbejdslørdag i 2023, men nu skal det være:

- **Dato:** Afholdes lørdag den 29. juni kl. 10-13. Vi mødes på den vestlige legeplads.
 - Følgende **arbejdsopgaver** er på listen denne gang:
 - Opsætning af nabohjælpskilte, både på lygtepæle og standere, som skal graves ned. **Jens** har alle materialer.
 - Afrensning og maling af legeredskaber på begge legepladser. **Xxx** sørger for indkøb af maling mv.
 - Generel opfriskning af legepladserne (beskæring af buske samt lugning).
- Steen** har lovet at være sjakformand, som fordeler opgaverne og svarer på spørgsmål.
- **Forplejning:** Der vil være drikkevarer tilgængeligt under arbejdet. Kl. 13 serverer vi pizza, øl, vand og vin. **Jens** står for forplejningen.

3. Ullerødgård byggeriet samt dobbelthuse.

Rasmus orienterede om Ullerødgårdbyggeriet. Den korte historie er, at det ser ud til, at der kun bygges étplanshuse (parcelhuse eller rækkehuse). Rækkehuse vil naturligvis give forøget trafik i forhold til den gældende lokalplan. Vi følger fortsat sagen tæt.

Byrådsmedlem Carsten Bo Nielsen sendte os – samt vores nabeforeninger – i slutningen af marts en e-mail, hvor han fortalte om byfortætning. Dette betyder bl.a. at der vil kunne bygges et rækkehus med to boliger på én nuværende grund. Carsten Bo tilbød os et møde, hvilket vi aldrig fik ham svaret på! **Niels** kontakter Troels Vastrup for at høre, om vi skal gøre noget samlet.

4. Områdevedligeholdelse

Karsten orienterede os om fremdriften i vedligeholdelsesplanen. Sidste år fik begge legepladser den store tur. I år skal der fældes de første 6 træer i plantebæltet langs Lågegyde. Kent Nomann har allerede fældet de to første træer. Men da jordbunden har været for blød, har Kent ikke kunnet komme ind med køretøjer i området. De øvrige opgaver i år er:

- De øvrige træer i plantebæltet studses efter behov.
- Træerne på legepladserne og langs Ullerødvej studses efter behov (genbesøges).
- Undervæksten i nordøst plantebæltet slagleklippes omkring august.
- Rodfræsning og udjævning fra stormvæltet fyrretræ mod hestefolden.

Karsten har skrevet til Kent og bedt om en tidsplan. Kent har svaret, at den kommer snarest. Vi håber, at den kommer inden generalforsamlingen.

Vi talte også om de nye regler, som kommer, og som betyder at grundejerforeninger o. lign. skal til at betale grundskat af fællesområder. Dette kan potentielt blive meget dyrt for os (flerdoble kontingentet). Arealerne af legepladserne er anslået tilsammen ca. 1200 m² og randområderne mindst 3300 m². Vi talte om, hvad gavn vi har af at have randområderne. En løsning kunne være at sælge randområderne til Strandagergård eller til de huse, som ligger ud til randområderne (nr. 104, 105, 106, 304, 305, 411 og 412). Sidstnævnte vil kræve, at samtlige 7 huse går ind for køb. Vi ved, at Fasanvænget har solgt fællesarealer til grundejerne, så **Niels** kontakter bestyrelsen i Fasanvænget for at høre om deres erfaringer. Det skal bemærkes, at vi på nuværende tidspunkt ikke har truffet nogen beslutning eller har nogen anbefalinger. Vi er på et meget tidligt og undersøgende stadie.

Opfølgning: Jeg har fundet følgende på nettet:

Fra 1. januar 2025 skal grundejerforeninger betale grundskyld af fællesarealer, som de ejer. Dette gælder for alle boligejere, der er medlem af en grundejerforening. Fællesarealerne vil blive vurderet som "ubebyggede erhvervsgrunde til rekreative formål" og skal derfor beskattes med grundskyld.

Indfasningen af de nye ejendomsvurderinger vil ske over en periode, og det er først, når de er fuldt indfasede, at den faktiske økonomiske byrde af de nye ejendomsskatter kendes med sikkerhed. Grundejerforeningens medlemmer vil skulle bære disse yderligere udgifter. På sigt vil der dog være tale om ikke ubetydelige beløb, som grundejerforeningerne – og dermed husejerne – skal af med.

5. Sommerfest

Vi var enige om, at vi vil prøve at afholde en sommerfest endnu engang. Datoen er den 31. august. Vi begynder planlægningen på næste bestyrelsesmøde.

6. Fastelavn, evaluering

Vi var alle enige om at fastelavnsfesten var en succes med mange deltagere. Den eneste kommentar vi har fået, er at ventetiden var lang for børnene. Vi skal derfor overveje, om børnene skal krones og have fastelavnsbolle/drikkelse inden de voksne slår katten af tønden.

7. Nytilflyttede – Velkomstbrev

Det er lidt svært for os at holde styr på, hvornår nye grundejere flytter ind. Vi ved det ofte kun ud fra de "Til salg" skilte, vi ser på vejen. For at kunne udsende indkaldelser og nyt fra foreningen, har vi behov for deres e-mailadresser.

Det er vigtigt, hvis Jens får besked om ejerskifte, at denne information gives videre til Niels.

Nr. 101 og nr. 210 har aldrig fået et velkomstbrev. Niels sørger for dette.

8. Hjortevænget 101

Vi har fået henvendelse fra flere grundejere, som ikke er tilfredse med udseendet af nr. 101. Vores svar har været, at grundejerforeningen ingen påtaleret har. Dette har alene kommunen, så man må selv rette henvendelse til kommunen.

Vi har hørt på de henvendelser, som er kommet og bestyrelsen er helt enige i betragtningerne. Der vil uden tvivl også komme spørgsmål herom på den kommende generalforsamling. Ifølge den tinglyste udstykningsdeklaration, byplanvedtægten og foreningens kommunalt godkendte vedtægter, så overtrædes flere regler, bl.a.:

- Der skal være levende hæk langs de 12 m brede stamveje
- Der må ikke henlægges haveaffald, jord, sten og lignende materialer uden for egen grund.
- Vi har observeret, at der løber dyr (kat og mår) ind på loftet ved tagkanten.
- Det kan ikke afvises, at børn kan komme til skade, hvis de løber ind på grunden.

Vi besluttede derfor at sende et "bekymringsbrev" til kommunen (ikke en decideret klage). Niels sender brevet.

9. Eventuelt

Ingen punkter