



Referat af ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Sophienlund

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Sophienlund, den 25. april 2023 kl. 19:00 i Royal Stage (Frederiksborg Centret), Lokale 3, Milnersvej 39, 3400 Hillerød

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Solceller - Information fra bestyrelsen om installation af solceller
4. Fibernet - Information fra bestyrelsen om fibertilslutning
5. Bestyrelsen præsenterer to tilbud på hhv. en renovering af den eksisterende legeplads og en helt ny legeplads. Bestyrelsen opfordre til, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal arbejde videre med tilbuddene.
6. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen
7. Forslag fra bestyrelsen
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om lukning af plantehullerne, hvor der tidligere har været frugtræer.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om at boldbanen må benyttes i tidsrummet fra kl. 08.00 – 20.00.
8. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
 - a. Der er indkommet forslag fra Christian Ravnkilde om bestyrelseshonorar
 - b. Der er indkommet forslag fra Henning Madsen om fjernelse af 3 vejbumpe
 - c. Der er indkommet forslag fra Henning Madsen om opsætning af korrekt skiltning ved boldbanen
 - d. Der er indkommet forslag fra Emil og Nadia Frederiksen om at åbne op for farvevalg til brug for udvendig maling i byggekodeks
 - e. Der er indkommet forslag fra Emil og Nadia Frederiksen om at tilføje antracitgrå og sort til farvevalg i byggekodeks
 - f. Der er indkommet forslag fra Lis og Peer Larsen om opsætning af skilte med hastighedsbegrænsning.



- g. Der er indkommet forslag fra Lis og Peer Larsen om varmeafregning 2 gange om året.
9. Vedtagelse af budgetter og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
- a. Bestyrelsen stiller forslag om en stigning af kontingentet pr. 1. januar 2024 med kr. 100 pr. måned.
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
- Ib Vilhelm – modtager genvalg for 1 år
Christian Andersen – modtager genvalg for 1 år
Martin Mentz – modtager genvalg for 1 år
- Der kan vælges yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter for 1 år
11. Valg af revisor og revisorsuppleant. Bestyrelsen foreslår valg af ny revisor – Beierholm, Roskilde.
12. Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg til Real Administration A/S
13. Eventuelt

Formand Ib Vilhelm bød velkommen til generalforsamlingen.

Ad. 1. Til dirigent blev valgt Anja Pettersson fra Real Administration A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret 68 ud af 148 mulige ejere.

Ad. 2. Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Flere ejere gjorde opmærksom på, at der er problemet med fjernelse af sne for enden ved rækkehusene. Bestyrelsen vil tage kontakt til firmaet herom.

Der blev forespurgt til facebookgruppen og en forklaring på at bestyrelsen kan underløbes. Formanden oplyste, at der efter sigende er mange debatter på gruppen, og at bestyrelsen derfor vil opfordre til, ikke at piske en stemning op i denne gruppe. Bestyrelsen er valgt som repræsentanter for hele grundejerforeningen og for at udføre det som generalforsamlingen vedtager.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3. Bestyrelsesmedlem Christian Ravnkilde oplyste, at der forinden generalforsamlingen havde været afholdt informationsmøde om solceller, hvor firmaet Solcellespecialisten havde deltaget. Materialet fra informationsmødet vil blive udsendt til alle medlemmer.



Der blev gjort opmærksom på, at bestyrelsen ikke kommer med et forslag til et fælles solcelleprojekt, men at det vil være op til hver enkelt grundejer selv at projektere et evt. solcelleanlæg.

Bestyrelsen vil udarbejde forslag til retningslinjer i byggekodekset omkring solceller. Der blev i den forbindelse forespurgt til sanktionsmulighederne for manglende overholdelse af byggekodekset. Der var en længere drøftelse omkring manglende overholdelse af byggekodeks og husorden. Bestyrelsen vil muligvis benytte sig af en advokat, i drøftelsen omkring sanktionsmulighederne.

Der blev forespurgt til hvornår det tilrettede byggekodeks, indeholdende retningslinjer omkring solceller, vil foreligge. Bestyrelsen vil arbejde på dette i 2023.

Ad. 4. Bestyrelsesmedlem Christian Ravnkilde oplyste, at arbejdsgruppen, som blev nedsat på generalforsamlingen sidste år, er blevet opløst, da alle har modtaget skrivelse fra TDC / Nordkysten omkring fibernet.

Status er pt. at der er foretaget gravearbejde på Sophienborg Allé, men at TDC ikke har kunne svare på hvornår fibernet bliver ført ind på grundejerforeningens område. Bestyrelsen har været i kontakt med kommune omkring regler for gravearbejdet på foreningens område. Kommunen har oplyst, at TDC skal sende det i høring hos grundejerforeningen, og at grundejerforeningen skal godkende det inden igangsættelse.

Bestyrelsen er meget opmærksomme på den kommende reetablering af området efter et aftalt gravearbejde. Dette for at sikre, at alt komme til at se pænt ud efter arbejdets udførsel.

Der var en kort drøftelse omkring muligheden for at genbruge de nuværende kabler i jorden, og om alternative muligheder til fibernet.

Bestyrelsen oplyste, at alle medlemmer vil blive orienteret herom løbende.

Ad. 5. Formanden oplyste, at der er udarbejdet en rapport for legepladsen, og at legepladsen på denne baggrund er blevet lukket. Legepladsen er ikke blevet vedligeholdt og renholdt løbende, og er derfor meget medtaget.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på reovering af den nuværende legeplads kr. 211.820,00 og tilbud på helt ny legeplads kr. 377.046,25. Dette til baggrund for at nedsætte en arbejdsgruppe, som kan arbejde videre med disse. Formanden oplyste endvidere, at der skal afsættes et beløb til løbende vedligeholdelse af legeplads uanset om en reovering eller en ny legeplads bliver besluttet på et senere tidspunkt.

Der var en længere drøftelse omkring mulig reovering versus ny legeplads og om placeringen af legepladsen, grundet vand og fugt i området. Endvidere blev det også drøftet at lave flere mindre områder i stedet for 1 legeplads.

Formanden oplyste, at arbejdsgruppen skal arbejde videre med idéer og ønsker hertil og prisfastsættning heraf, som skal godkendes på en senere generalforsamling.



Følgende blev valgt til arbejdsgruppen:

Marina Kristensen nr. 132

Emil Holmgaard Frederiksen nr. 53

Rasmus Dragsbæk Terkelsen nr. 68

Lisbet Jerichau nr. 147

Birgitte Zeiner nr. 124

Ad. 6. Dirigenten gennemgik regnskabet for 2022.

Der blev forespurgt til posten tilgodehavender på kr. 369.326. Dirigenten oplyste, at posten primært består af differencen mellem a conto varme indbetalt af grundejerne og udgifter til varme som grundejerforeningen har afholdt.

Regnskabet for 2022 blev herefter godkendt.

Ad. 7.a. Formanden forklarede om bestyrelsens forslag om lukning af 23 plantehullerne og etablering af bevoksning i 3 plantehuller jf. tidligere fremsendte tegning. Formanden oplyste, at de blå punkter viser de huller der skal lukkes med SF sten og de grønne punkter viser de huller der skal beplantes. De røde markeringer er de nuværende pullerter.

Bestyrelsen havde indhentet tilbud fra to forskellige firmaer på opgaven. Tilbud fra Madsbøll Haver er på kr. 115.100 inkl. moms og tilbuddet fra BS Landskabspleje er på kr. 87.560. En grundejer oplyste, at han havde indhentet et alternativt tilbud, som lå på ca. kr. 100.000, altså i samme niveau.

Der var en længere drøftelse omkring forslaget og alternative muligheder for at spare på omkostningen hertil.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad. 7.b. Formanden forklarede om bestyrelsens forslag om ændring af tidsrummet for benyttelse af fodboldbanen til kl. 08.00 – 20.00, således at det stemmer overens med de øvrige bestemmelser i foreningens husorden.

Der var en kort drøftelse af forslaget, som herefter blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad. 8.a. Christian Ravnkilde stillede forslag om bestyrelseshonorar på op til kr. 1.800 pr. medlem pr. år.

Der blev forespurgt om beløbet er skattefrit. Dirigenten oplyste, at det er muligt at få bestyrelsesgodtgørelse på op til kr. 3.950 om året skattefrit.

Der var en kort drøftelse af forslaget, som herefter blev sat til afstemning og blev godkendt.



Ad. 8.b. Henning Madsen stillede forslag om fjernelse af 3 vejbumpe jf. tidligere fremsendte tegning. Henning Madsen oplyste, at han gerne vil fjerne dem for egen regning, hvis nogle vil hjælpe med opgaven. Der blev gjort opmærksom på, at fjernelsen efterlader huller i fliserne som skal lukkes, så der ikke kommer vand ned og kan gøre skade.

Der var en længere drøftelse omkring den generelle farthastighed, vejbumpenes formål og grundlag for opsætningen heraf.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad. 8.c. Henning Madsen stillede forslag om opsætning af korrekt skiltning ved boldbanen. Formanden oplyste, at dette ikke var gjort tidligere, da bestyrelsen allerede på generalforsamlingen sidste år oplyste, at der ville komme et nyt forslag omkring tiderne for benyttelse af boldbanen.

Dette er nu afklaret og der vil derfor blive opsat korrekt skiltning. Generalforsamlingen var enig heri og forslaget blev godkendt.

Ad. 8.d. Emil og Nadia Frederiksen stillede forslag om at åbne op for farvevalg til brug for udvendig maling i byggekodex.

Der blev udtrykt bekymring herom, da det kan ændre udseende for området jo flere farver der kan vælges.

Der var en kort drøftelse omkring forslaget og om de nuværende farvekoder.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad. 8.e. Da forslaget om at åbne op for farvevalg i byggekodexet ikke blev godkendt, frafaldt forslaget om at tilføje antracitgrå og sort til farvevalg i byggekodex

Ad. 8.f. Lis og Peer Larsen stillede forslag om opsætning af skilte med hastighedsbegrænsning ved indkørsel til Sophienlund.

Der var en længere debat omkring hvilke skilte grundejerforeningen må opsætte og om hastighedsbegrænsninger på området. Her blev der drøftet stillevej med begrænsning om hastighed på 15 km og om område med fartdæmpning med 30 km zone.

Der blev ytret holdning om, at skiltning ikke vil afhjælpe problemet, men at det kræver en ændring af kulturen. Der blev derfor opfordret til at gøre hinanden og gæster m.v. opmærksomme på at sætte farten ned.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad. 8.g. Lis og Peer Larsen stillede forslag om varmeafregning 2 gange om året. Peer Larsen forklarede kort om baggrunden herfor.

Der var en længere drøftelse omkring forslaget og omkostningerne som følge heraf. Der blev forespurgt, om det er muligt af afregne særskilt til den enkelte grundejer direkte. Formanden oplyste, at varmemøbler kommer ind via 4 hovedmålere til området, så der derfor skal udarbejdes et fordelingsregnskab.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad. 9. Dirigenten gennemgik budgettet for 2023. Der blev forespurgt til posten græsslåning. Formanden oplyste, at bestyrelsen er opmærksomme på denne post og er ved at undersøge mulige alternativer, som kan medføre en besparelse.

Budgettet for 2023 blev herefter godkendt.

Ad. 9.a. Bestyrelsen stillede forslag om en stigning af kontingentet pr. 1. januar 2024 med kr. 100 pr. måned. Dirigenten gennemgik det udsendte budget for 2024, for at vise konsekvensen heraf.

Formanden oplyste, at der skal benyttes et stort beløb til udskiftning af varmemålere om en kort årrække, og at bestyrelse ønsker at spare op til dette. Stigningen vil derfor hensættes til varmemålere.

Der var en længere drøftelse omkring stigningen og om foreningens likviditet og egenkapital.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Ad. 10. Christian Ravnkilde Andersen og Martin Mentz blev genvalgt for 1 år. Formanden modtog ikke genvalg og der var derfor 3 ledige pladser i bestyrelsen. Allan Thorsager Andersen og Henrik Egede Saabye blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer for 1 år.

Joachim Rasmussen, repræsentant fra K/S Bolig Sophienlund Hillerød blev valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommende bestyrelsesmøde:

Bestyrelsesmedlem Christian Ravnkilde Andersen

Bestyrelsesmedlem Martin Mentz

Bestyrelsesmedlem Allan Thorsager Andersen

Bestyrelsesmedlem Henrik Egede Saabye

Suppleant Joachim Rasmussen

Ad. 11. Beierholm, Roskilde blev valgt som ny revisor.

Ad. 12. Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad. 13. Hans Jørgen Kristensen fra nr. 132 tilbød bestyrelsen hans hjælp.



Real Administration

– ejendomsadministration med nærvær

Afgående formand Ib Vilhelm fik en stor tak for hans store arbejde i bestyrelsen.

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og formand.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anja Pettersson

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-05-01 09:20:05 UTC



Christian Ravnkilde Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Sophienlund

Serienummer: 51f28d34-d199-4886-9c99-4c05f8c29849

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-05-01 12:57:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Bestyrelsens beretning, april 2023

Det er stadig bestyrelsens opfattelse at vores bebyggelse på mange områder er meget attraktiv også når man ser hvordan de nyere udstykninger i f.eks. Ullerød byen er blevet lavet. Vores store grønne områder, og den fredelige beliggenhed for enden af Sophienborg Alle uden gennemkørende trafik, og tæt på natur områder.

Placeringen lidt væk fra by midten giver mindre lysforurening, og dermed nogle fine muligheder for at se nogle meget flotte stjerne himmel, og her tidligere på året sågar nordlys, men vi skal heller ikke glemme de fantastiske solnedgange som vi kan nyde herude.

Ikke alt er lige positivt rent samfundsmæssigt, og de fleste er nok påvirket af de stigende priser som bl.a. inflationen og krigen i Ukraine har medført. Vi har set at der trods alt er blevet solgt huse her i bebyggelsen, og ligge tiderne og priserne har egentlig været ret fine i set i lyset af de stigende renter og ikke mindst priserne på lys og varme – der er netop blevet solgt en ejendom her i bebyggelsen og det endda med en ganske kort liggetid. Selvom man måske ikke står overfor at skulle sælge sit hus, så er det altid beroligende at vide at man ejer en bolig som kan afsættes hurtigt og til fornyftige priser.

Bestyrelsen for grundejerforeningen omfatter kun 3 personer, og det sætter selvfølgelig en grænse for hvor mange opgaver vi kan løfte, og hvor hurtigt tingene kan behandles. Bestyrelsens arbejde er et frivilligt stykke arbejde som klares ved siden af vores fuldtids arbejde, familie aktiviteter, ferier og måske sygdom, og ikke mindst diverse fritidsaktiviteter.

Vi er meget tilfredse med samarbejdet med vores administrator Real Administration i Roskilde, og de praktiske opgaver er kommet i en god gænge. Vores hidtidige revisor var meget langsom med at få færdiggjort regnskabet, så det gav lidt ekstra stress op til indkaldelsen til general forsamlingen. Vi har også fået afsluttet vores første varmeregnskab hvor det er Techem som nu står for opgaven. Det tog lidt længere tid en vi havde håbet, men der var lidt praktiske udfordringer med bl.a. navnelister, men det går forhåbentlig bedre næste år. Der er grundejere som har fået ganske store efterregninger, og vi må bare konstatere at det er dyrt at varme husene op, og hvis man ønsker 23-24 grader i stuen så koster det kassen.

Angående varme aflæsning er der et lovkrav om at det skal ske mindst en gang om måneden, og det kræver derfor en løsning der kan fjernaflæses, og det har vi fået implementeret her i bebyggelsen. Den automatiske aflæsning kræver at der kan kommunikeres med de enkelte målere i husene. Vores nuværende målere er berammet til at kunne holde max. 4-5 år endnu, og derfor skal vi inden for en kort årrække have udskiftet samtlige målere. I 2022 var der en måler som gik i stykker, og det kostede ca. 5.000,-kr at få den udskiftet. Vi forventer dog at vi kan opnå en vis mængde rabat hvis vi køber 148 målere, men priserne stiger nok også i de kommende år. Det er på denne baggrund at vi foreslår en kontingent stigning fra næste år, så vi kan nå at spare op til de nye målere. De nye målere vil være af en anden type end de

nuværende, så man kan udskifte batteriet i måleren og dermed kan den holde længere end de nuværende hvor det ikke er muligt at skifte batteriet.

En af de store opgaver er pasning af vores fællesarealer – der gælder både vejene og de grønneområder. Græsslåning, hækkklipping, beskæring og øvrigt havearbejde har fungeret tilfredsstillende. Det er fortsat svært at holde liv i dele af hækken langs Sophienborg Allé og i den meget tørre periode sidste sommer var der behov for meget vanding. Det er dyrt at få vandet, men det er også dyrt at blive ved med at genplante. Vi har desværre nogle invasive plante arter et par steder langs vores fællesarealer. Disse er svære at udrydde, så vores gartner prøver at presse dem så langt ud i periferien som muligt når det slås græs.

En af de opgaver som den nuværende bestyrelse arvede fra de forrige bestyrelser, det var at få afsluttet sagen omkring hjattænder. Uanset hvad vi her i bebyggelsen mener omkring placeringen af hjattænder, så var det politiet der dikterede hvordan hjattænderne skal placeres, og nu er det udført og dermed er det oprindelige projekt omkring vejbump gjort færdig. De indbyggede vejbump i gennemkørslerne mellem rækkehusene er udglattet så godt det kan lade sig gøre, men gennemkørslen ved første vej var så medtaget at den krævede et større genetableringsarbejde.

Vedrørende lukning af hullerne hvor der tidligere har været træer bagved rækkehusene, der har vi fået et par tilbud som vi vil drøfte senere i aften, men der er 26 huller der skal lukkes, og det er ikke helt billigt.

Vinterberedskabet har også sidste år kørt efter samme retningslinier som vejdirektoratet, så der er nogen gange salte om morgenen, eller aftenen eller måske både morgen og aften. Vi har heldigvis ikke haft så meget sne, men når der falder sne så er det vigtigt at understrege at det er vejene der bliver ryddet, og ikke stier og fortove etc. Det samme gælder for saltningen – det er kun vejene.

At vi får ryddet sne og saltet det er en service som tidligere bestyrelser og generalforsamlinger har besluttet og som vi viderefører, men rent faktisk er det ikke noget som foreningen er forpligtet til, for selv på private fællesveje er det grundejeren der er forpligtet til at rydde vejen ud til midten af vejen og hvis man ikke har en genbo så er det hele vejen der skal ryddes. Selvom det ikke er billigt at få saltet og ryddet sne, så forventer bestyrelsen at der nok er ønske om at vi fortsætter den hidtidige linje. Rydning af sne foran postkasserne og affaldsskurene ved rækkehusene, det påhviler de små foreninger, og det gælder i øvrigt også stierne mellem rækkehusene.

I 2018 blev det besluttet at vores lamper i bebyggelsen skulle udskiftes. Efter en test af forskellige lamper blev det besluttet på en ekstraordinær generalforsamling hvilken type lampe det skulle installeres. Det er derfor beboerne selv der har været med til at vælge den nuværende lampetype, om end man kunne have haft flere valgmuligheder end de som var udvalgt.

Efter nogle år er der nogle grundejere som føler sig generet af lyset fra lamperne, og det har medført at der nogle steder er blevet monteret afskærmning af varierende udseende og kvalitet. Der har også været tilfælde hvor afskærmningen også blev monteret på den side af lampen som vender ud mod vejen og dermed gav dårligere belysning ud på vejen. Vi arbejder på at finde en acceptabel løsning som både kan imødekomme de enkelte grundejere som føler sig generet af lyset, men som ikke ødelægger lamperne og som fortsat giver fuldt lys ud mod veje og stier.

Der har været nogen som undrer sig over at en del lamper står inde i deres haver. Da bebyggelsen blev opført blev der installeret lamper, elskabe, telefon/tv skabe, var der er ikke noget af det som er blevet placeret inden for skelpælene, men vi kan konstatere at en del hække ikke står ved skel, men er placeret udenfor de oprindelige skelpælene, og dermed kan nogen opleve at lamperne står i haven, og elskabet står inde midt i hækken.

Tre steder rundt om i bebyggelse er der elskabe hvor der er monteret en lysfølere. Det er disse følere der sørger for at tænde og slukke for gadebelysningen. Disse følere sidder nu inde midt i nogle hække og kan derfor ikke registrere lys/mørke på den mest optimale måde, og det gør at gadebelysninger er tændt længere end nødvendigt – og derved koster det mere den der behøver at gøre. Vi kan forvente at spare penge på belysningen hvis følerne bliver klippet fri af bevoksningen.

Legepladsen har det ikke særlig godt. Mange års forsømmelse og manglende vedligeholdelse har sat sine spor, og vi har haft en uvildig gennemgang af legepladsen. Resultatet var ikke opmuntrende og derfor resulterede det i en lukning af legepladsen, da bestyrelsen ikke kan leve med at legeredskaberne ikke er sikre at benytte. En legeplads der ikke er godkendt udgør en betydelig fare for de børn der leger på den, og det er vigtigt at understrege at hverken foreningens forsikring eller jeres private forsikring dækker skader som måtte være opstået på en legeplads som ikke er godkendt af en autoiriseret inspektør.

Hvis der alligevel er nogen som benytter legepladsen, så kan vi ikke forhindre det, men det er på eget ansvar, og vi håber at de fleste trodsalt holder så meget af deres børn og børnebørn at de IKKE lader dem lege på den uværende legeplads.

Flere af legeredskaberne er ikke forsvarlig fastgjort, og der er dele af konstruktionen som er så medtaget af råd at de kan brække hvis de bliver udsat for belastning. Det oprindelige faldunderlag er begravet i jord og har derfor ingen virkning. De plasticmætter som udgjorde faldunderlaget skulle være løftet og rengjort nogle gange om året, og træværket skulle med mellemrum have haft træbeskyttelse, og hele legestativet burde være rensset for jord, visneblade og andet som kan holde på fugt og derved være med til at nedbryde træet. Det er ærgerligt at vi står i den situation, men vi skal finde ud af hvad vi skal gøre i fremtiden. Det skal dog bemærkes at grundejerforeningen ikke er forpligtet til at have en legeplads så alternative løsninger kan eventuelt bringes på banen.

Vi har her i foreningen nogle vedtægter, der er en husorden og et byggekodeks. Bestyrelsen må med beklagelse se at der er nogen som ikke følger de fælles spilleregler der er for vores forening. I forhold til husordenen så er det f.eks. haveaffald der henlægges på fællesarealerne, skaldespanden som er placeret uden for ens egen matrikel, trailere på p-pladserne, plantning af andet en bøgehæk, højden på hækkene, parabol antenner eller opsætning af høje legestativer/trampoliner.

Det kniber også med at overholde reglerne der er beskrevet i vores byggekodeks. Der bliver opført en del sekundær bebyggelse som ikke anmeldes til foreningen inden byggeriet påbegyndes. Udover vores eget byggekodeks så har kommunen udstukket nogle regler, og så er der helt overordnet lokalplaner og ikke mindst BR18 reglerne som skal overholdes. Bestyrelsen skal ikke være smagsdommere over de enkelte byggeprojekter, men vi kan prøve at vejlede om f.eks. hvor mange kvm. man må opføre uden dispensation, hvilke materialer der må benyttes som tag dækning, at man ikke må bygge skur eller carport som monteres i naboens mur, højden på byggeriet, afstand til skel osv.

Det er de enkelte grundejere som har ansvaret for at alle regler overholdes uanset om det er foreningens egne regler eller det er de regler som myndigheder beslutter. Bestyrelsen har bemærket at der er opført bygninger på nogle parceller som er direkte ulovlige da de f.eks. ikke overholder afstandskrav til skel, og det kan antageligt give problemer ved salg af ejendommen.

Der er også begyndt at komme forespørgsler angående solceller, og derfor har vi haft denne orientering inden selve generalforsamlingen. Det er meget individuelt om man ønsker solceller eller ej, men da vi nu bor ganske tæt på hinanden her i Sophienlund, så er det vigtigt at vi har nogle fælles regler for hvad man må, også når det drejer sig om solceller. Kommunen har anbefalt os at få en advokat til at udfærdige reglerne, men vi har ikke besluttet om det er den løsning vi vælger. Et opdateret byggekodeks skal forelægges Hillerød Kommune for eventuelle indsigelser.

Bestyrelsen kan fra tid til anden være nødt til at tage kontakt til en grundejer hvis der er forhold som skal påtales. Husk på at i disse situationer der kommer bestyrelsen IKKE som privat personer, men som bestyrelses medlemmer, så lad være med at gøre det til et personligt anliggende når man kommer som repræsentant for bestyrelsen, men accepter at hvis man overtræder bestemmelser, eller har en uhensigtsmæssig opførsel, så vil det kunne medføre at det bliver påpeget.

Kommunikation med bestyrelse og vores administrator sker primært via mail. Hvis det er en presserende situation kan administrator også kontaktes på telefon, og undtagelsesvis kan I også komme og banke på hos bestyrelsen, men vi kan være optaget af andre ting og ikke nødvendigvis lige have tid til en dialog med et af vores medlemmer. Foreningens hjemmeside indeholder en række oplysninger, herunder referater, regnskaber, byggekodeks og husorden, så mange spørgsmål kan sikkert blive besvaret på denne måde.

Der findes også en facebook gruppe her i bebyggelsen, men det er vigtigt at understrege at det IKKE er bestyrelsen som administrerer denne gruppe, og det er heller ikke en officiel kommunikations kanal for foreningens aktiviteter. Der er i øvrigt mange som ikke er med i denne facebook gruppe, så den kan derfor ikke benyttes til generel information som vedrører hele bebyggelsen. Der foregår mange rigtig gode ting i denne gruppe, hvor man kan udveksle erfaringer, køb/salg/bortgivning af cykler, legetøj, haveredskaber og mange andre ting.

Bestyrelsen bliver ind i mellem gjort opmærksom på at der pågår endog ganske massive diskussioner om forskellige emner. Diskussioner på sociale medier har tit en tendens til at køre lidt af sporet og det er måske heller ikke altid at diskussionerne tager udgangspunkt i korrekte informationer og fakta, og dette gør at der kan opstå uberettigede rygter, og bestyrelsen kan modtage mails om emner som virker lidt "skudt over målet".

Bestyrelsen har intet mod at der findes facebook grupper, heller ikke her i bebyggelsen, men det må heller ikke udvikle sig til en form for en uofficielt parallel organisation som kan underløbe den siddende bestyrelse eller sætte det generelle sammenhold og demokrati blandt ALLE beboere ud af kraft, da det bør være generalforsamlingen og de på generalforsamlingen fremmødte grundejere der tegner linjen i foreningen.

Til slut vil jeg også i år sige tak til mine to bestyrelses kolleger, for at rigtig godt og konstruktivt arbejde siden generalforsamlingen. Vi holder fortsat bestyrelsesmøder for det letter ofte kommunikationen når man sidder overfor hinanden fremfor kun at bruge mail eller SMS'er.

Som nævnt i indledningen så består bestyrelsen lige pt. Kun af 3 personer, men når der senere på aftenen er valg til bestyrelsen, så jeg vil da også gerne opfordre andre til at overveje om de har lyst til at indgå i bestyrelsesarbejdet.