Grundejerforeningen Pilekæret

19. januar 2025 Formand Sara Zollfrank Sparre (39), tlf. 20254431
bestyrelsen@pilekaeret.dk

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

i Grundejerforeningen Pilekæret (ulige numre), samt Vejlauget Pilekæret (lige numre)

Generalforsamlingen afholdes torsdag d. 6. februar 2025 kl. 19:30 på Mariehøjcenteret i mødelokale (B) Richard Mortensen.

BEMÆRK
Grundet mulig stor engangsbetaling (10.000 dkk per husstand for lige side og 25.000 dkk per husstand på ulige side) til ny asfaltering af Pilekæret og tilhørerne arealer, holdes der ekstraordinært fælles generalforsamling for både vejlaug og grundejerforening.
Vi slutter senest kl. 22:00.

Dagsorden iht. vedtægterne

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Det reviderede regnskab for det foregående regnskabsår forelægges til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer.
5. Bestyrelsens forslag til pligtige vedligeholdelsesarbejder.
6. Forslag til budget, kontingent og andre ydelser for indeværende regnskabsår.
7. Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter.
9. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.
10. Eventuelt.

ad. pkt. 4 Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

a) Bestyrelserne for både vejlaug og grundejerforening foreslår at der skal stemmes om ny asfaltering af Pilekæret, samt parkeringspladser og stier i 2026. Hvorfor i 2026? Der er ingen af os, der er eksperter på området, men vi bliver ved med at få flere og flere små-huller i vejen, som bliver udbedret men det er en stigende post, med et begrænset tidsperspektiv. Kommunen kan til enhver tid påkræve os udbedring af vejen og det vil vi gerne komme i forkøbet. Det er vores forståelse at ved yderligere slid på vejen kan den underliggende 'vejkasse' også ødelægges og en udbedring ville blive endnu dyrere.
Det er 1.5 år siden at sidste 'tilbud' blev indhentet og det må forventes at denne pris er steget, samt at den formodentligt bliver ved med at stige de kommende år. Derfor er den mulige indbetaling vi skal stemme om på generalforsamlingen, påvirket af nogen usikkerhed og vi vil først ved en endelig kontrakt med en entreprenør være helt sikker på omkostningen. Derfor vil vi stemme om et 'forventet' beløb – devierer endelig kontrakt mere end 20% herfra, må vi afholde en ekstraordinær generalforsamling. Det præcise forventede beløb, vil være kendt inden arbejdet begynder.

Konkret foreslår bestyrelsen det følgende:
En arbejdsgruppe skal vælges til at støtte op om det kontraktuelle af en aftale med en entreprenør. Her hører vi gerne fra alle med erfaring indenfor denne type kontrakter eller andre kompetencer omkring indhentning af tilbud. Denne gruppe skal bistå bestyrelserne det kommende år.
Asfaltarbejdet anbefales udført i 2026. (både for at give arbejdsgruppen en chance og alle skal have en chance for at spare op/omplanlægge budget mm). Det er anbefalet ikke at inkludere vendepladsen, da denne er blevet reetableret i nyere tid.

Vejlauget (Lige side) skal stemme om:

- Skal vej udbedres med ny asfaltering i 2026: ja/nej
- Skal indbetaling af ca. 10.000 dkk ske af en omgang vinter 2025/2026?

Hvis ovenstående bliver et ja, foreslår bestyrelsen at kontingentet forbliver uændret indtil vejudbedrelsen på 1.400 dkk per år.

Grundejerforeningen (Uige side) skal stemme om:

- Skal vej udbedres i 2026 (ca. 10.000 dkk per husstand): ja/nej
- Skal parkeringspladser og stier udbedres i 2026 (ca. 15.000 dkk per husstand) : ja/nej
- Skal indbetaling af ca. 25.000 dkk ske af en omgang vinter 2025/2026?

Hvis ovenstående bliver et ja, foreslår bestyrelsen at kontingentet forbliver uændret indtil vejudbedrelsen på 3.000 dkk per år.

Hvis ikke Vejlauget og Grundejerforeningens medlemmer kan blive enige om ovenstående, må det forventes at der skal arbejdes videre med forslaget og herefter indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling efterfølgende.

Grundejerforeningens mulighed for finansiering gennem fælles lån vurderes at være på dårlige vilkår hvorfor et eventuelt behov for at låne til omkostningen foreslås at blive undersøgt af hver enkelt husstand i eget regi.

b) Der er stadigvæk fra nogle beboere et ønske om hastighedsnedsættelse på Pilekæret. Den opfølgning der er sket det sidste år viser at kommunen vil hjælpe med at søge politiet om hastighedsnedsættelse, hvis vi har indført hastighedsdæmpende foranstaltninger. Vi har fået meget feedback omkring vejbump (ala dem på Egebækvej der generer naboerne) og vi ønsker derfor ikke at gå videre med denne løsning. Dette forbliver et åbent spørgsmål. Eventuel reduceringer af vejbredde eller lignende prisvenlige tiltag kan eventuelt tages i dialog med fremtidig entreprenør. Der er, i bestyrelsen, ikke stemning for vedligeholdelseskrævende blomsterkasser.

c) Der har også været forslag/ønske om granitkantsten på begge sider at vejen (for at beskytte vej og ny asfalt), men halvdelen af vejen (500m) koster ca. 125.000 dkk i materiale pris uden at de er blevet sat, så hvis vi skal inkludere dette også vil det blive betydeligt dyrere. Punkt er åben for kommentarer for at høre flere meninger.

d) Der er kommet et forslag om at holde alle skraldespande inde på privat grund, så de så vidt som muligt ikke står ud over skel på fortov. Bestyrelsen har ikke selv observeret at dette er et

problem, men er som udgangspunkt enige i forslaget og opfordre alle til at holde skraldespande på egen matrikel.

ad. pkt. 5 Forslag til pligtige vedligeholdelsesarbejder (gælder kun grundejerforeningen)
Bestyrelsen foreslår, at der regelmæssigt skal foretages græsslåning på fællesarealer i sæsonen.
Bestyrelsen foreslår, at der skal udføres nødvendig vedligeholdelse af carporte og fællesarealer forår og efterår.

ad. pkt. 6 Forslag til kontingent og andre ydelser (gælder kun grundejerforeningen)
Bestyrelsen foreslår, at en uændret kontingent på 3.000 kr. Generalforsamlingen kan både vedtage et højere eller lavere kontingent end det foreslåede.
Bestyrelsen foreslår, at medlemmer, der ikke ønsker eller har mulighed for at deltage i pligtige vedligeholdelsesarbejder, kan frigøres for disse mod betaling af 2.500 kr. for fritagelse af græsslåning af fællesareal og 1.500 kr. for fritagelse for øvrigt vedligehold af fællesarealer. (Frigørelsesbeløbene reserveres til brug i pågældende klynge).

ad. pkt. 7 Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer (gælder kun grundejerforeningen)
I henhold til vedtægterne skal hver klynge vælge et medlem til bestyrelsen. Generalforsamlingen vælger derudover et 5. bestyrelsesmedlem.

ad. pkt. 7 og 8 Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 bestyrelsessuppleanter (gælder kun grundejerforeningen)
Generalforsamlingen vælger to suppleanter til bestyrelsen. Det har været kutyme, at suppleanterne deltager i bestyrelsesmøderne.

Vedlagt materiale:

- Regnskaber for 2024
- Budgetforslag for 2025
- Herunder – formandens beretning for 2024

Beretning for 2024

Når man kigger tilbage er der sket et par ting der vedrører vejen og grundejerforeningen i løbet af 2024. Dette er forsøgt gengivet i et par punkter herunder. Derudover, har vi igen i år afholdt sommerfest tilbage i august. En hyggelig tradition, hvor man kan lære sine naboer og vejfæller lidt bedre at kende. Håber på stadig større tilslutning til sommer.

Hjemmesiden
Fik en fin 'overhæling' sidste år, så i år inkluderer vi bare et link, så alle ved hvor der kan findes informationer fra Grundejerforeningen.
Foreningens hjemmeside: Grundejerforeningen Pilekæret (pilekaeret.dk).
Der findes ikke en lignende side fra vejlauget, men hvis man mangler sidste års referat fra generalforsamlingen, kan der skrives til: bestyrelsen@pilekaeret.dk

Økonomi

Der er ingen nye tiltag i forhold til økonomien i foreningen. Årsopgørelse, samt budget bliver gennemgået som en del af generalforsamlingen for både vejlaug og grundejerforening.
Der er en ekstraordinær udgift i vejlaugets årsopgørelse til udbedring af brønd foran nummer 35.
Derudover har vi ved årsskiftet modtaget opkrævning for rottebekæmpelse for Pilekæret 47A. Dette skal vi finde ud af hvordan vi forholder os til fremadrettet, da 47A dækker alle vores fællesarealer!

Snerydning & vejvedligehold

Den nuværende ordning med, at de disse opgaver varetages efter regning af Søren Sømod har været opretholdt. Det var også dem der udbedrede huller i vejen sidste år og forventningen er at de snart skal udbedres igen.
Der har været en brøndskade på stikledning under nummer 35. Dette arbejde er efter længere tid endeligt udbedret.

El-biler

Intet nyt siden sidste år: Enkelte husstande er ved at følge trenden i samfundet og har købt sig en el-bil og opsat ladestander i carporten. Det har været vendt på tidligere generelforsamlinger om fællesinstallationer per klynge og der er stadigvæk opbakning til dette i bestyrelsen, dog uden at vi faciliterer indhentning af et samlet tilbud (det har tidligere været undersøgt og der var ikke ydeligere besparelser at hente). Det foreslås at man eventuelt klynge for klynge forfølger dette.

Naturgas eller varmepumper

Varmepumpe implementeringen i Holtegårdsparken har været det helt store emne i år, og flere af Pilekærets beboere har også deltaget på borgermøder i løbet af efteråret. Der har været mange henvendelser til bestyrelsen om emnet og vi undskylder at vi ikke har været så meddelsomme, men der har på bagkant været et ønske fra kommunen om lidt mindre offentlig dialog, hvilket vi har forsøgt at opfylde. Lidt flere ord kan sættes på dette emne på generalforsamlingen, men for nu kan vi dele at vi har deltaget i et mini-udvalg af lokale grundejerforeninger i Gl. Holte og har været til ekstraordinære møder med kommunen, for at prøve at finde en fælles forståelse for lokation og indflydelse på vores lokalområde. Status (per 19 januar) er stadigvæk, hvad der også kom ud i en pressemeddelelse kort før jul. Den er indsat her for reference:

PRESSEMEDDELELSE:

Udvalgsformænd: Vi sætter planer om varmepumpe i Holtegårdsparken på pause. Geotermi skal undersøges

Der kan være håb for naboerne til Holtegårdsparken, som har kæmpet mod placeringen af en varmepumpe på det grønne areal mellem Rudersdal Tennisklub og Helsingørmotorvejen. De to ansvarlige udvalgsformænd er klar til at sætte projektet på stop, og i stedet satse på geotermi.

Hvor skal varmen komme fra? Det spørgsmål har i de seneste uger været genstand for en intens debat. Det sker på baggrund af, at kommunalbestyrelsen arbejder for at kunne tilbyde størstedelen af kommunen fjernvarme. Derfor er der igangsat planlægning af bl.a. en 20 MW varmepumpe i Gl Holte, i Holtegårdsparken ud mod Helsingørmotorvejen. En placering der har skabt en del debat i lokalområdet.
De to udvalgsformænd for henholdsvis Klima- og Miljøudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget, fortæller, at debatten gør stort indtryk på dem, og understreger, at de bestemt godt kan forstå, at de nærmeste

naboer ikke er begejstrede for at miste et grønt areal, samt at blive nabo til en stor varmepumpe. Også selvom den vil blive indpasset så godt som muligt i landskabet.
Derfor er det vigtigt for dem, at alle reelle alternativer er undersøgt grundigt. Og i det arbejde, har de særligt øje på mulighederne for en geotermi-løsning. Hvis geotermi er en løsning, betyder det, at arbejdet med en varmepumpe i Holtegårdsparken skal stoppes, mener Court Møller (B) og Christoffer Buster Reinhardt (K)
"Det er vigtigt at vi sikrer tilbud om grøn fjernvarme. Men vi skal også vælge den rigtige løsning - for det er en løsning der skal stå i mange år", siger de.
Udbredelsen af geotermi i Danmark er i kraftig vækst, men alt er ikke afklaret omkring mulighederne og potentialet hos os endnu, siger Court Møller, og henviser til at det er den vej der arbejdes i fx Aarhus og Lyngby-Taarbæk Kommuner:
"Viden om geotermiske varmeløsninger er i hastig udvikling og drøner derudaf. Og bare siden arbejdet med placeringen med varmepumpen gik i gang, er der kommet ny viden og nye oplysninger. Det er vigtigt for os, at vi meget hurtigt får afdækket potentialet og tidshorisonten for at satse på geotermi som en fremtidig varmekilde" siger Court Møller (B), som fortæller at fordelen ved geotermi er, at det ikke generer nogen når det først er anlagt, og at det fylder en bygning svarende til et straffesparksfelt på en fodboldbane. Dog vil arbejdet i anlægsfasen støje betydeligt, og kan betyde, at borgere i en periode skal genhuses.
Meldingen fra ham og hans konservative udvalgsformandskollega Christoffer Buster Reinhardt er derfor klar: geotermi skal undersøges grundigt, før arbejdet med lokalplanen for et varmepumpeanlæg i Holtegårdsparken fortsætter:
Christoffer Buster Reinhardt (K), der er formand for Arkitektur og Byplan siger: *"Der er store potentialer i geotermi, som fylder mindre end et varmepumpeanlæg. Vores klare førsteprioritet er, at gå med geotermi, og derfor har vi bedt om at få det grundigt belyst, om det er en reel mulighed. Imens det undersøges, mener vi ikke der skal arbejdes videre med varmepumpen i Gl. Holte".*
Tidligere på ugen var der møde i Norfors, hvor geotermi blev drøftet. Og Court Møller fortæller at meldingerne her var positive, og der blev bibragt ny viden: *"Det er stadig helt nyt land. Men beskeden var, at der kan være stort potentiale for geotermi i Nordsjælland fra flere lokationer. Det skal vi simpelthen blive klogere på".*
Det er ikke nemt at finde egnede arealer i Rudersdal til varmeforsyning. Kommunen er fuldt udbygget og de grønne arealer er fredede, fortæller Christoffer Buster Reinhardt: *"Vi har screenet 90 lokaliteter. Og det er meget få der er egnede. Vi skal værne om vores fredede grønne arealer, og derfor er geotermi vildt interessant, da det fylder markant mindre. Det gør, at langt flere lokaliteter kan komme i spil - og måske kan man endda transportere varmen længere væk fra. Den nye viden der er kommet om geotermi, og det arbejde som det Mærsk- og ATP-ejede selskab Innargi laver på området, skylder vi borgerne at afsøge til bunds".*
Court Møller og Christoffer Buster Reinhardt forventer, at der vil kunne foreligge en indledende vurdering i af mulighederne for geotermi i begyndelsen af 2025, og hvis den som forventet er positiv, vil de tage initiativ til formel beslutning om at stoppe lokalplanarbejdet for varmepumpen i Holtegårdsparken.
Meldingen bakkes foruden Det Radikale Venstre og Det Konservative Folkeparti op af SF, Socialdemokratiet, Lokallisten, Enhedslisten og løsgænger Søren Hyldgaard

Med dette slutter årets beretning.

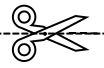
Tak for et godt 2024 og ønsker jer alle et godt 2025.

Mulighed for fuldmagt til Generalforsamlingen:

Hvis du ikke selv kan møde op til Generalforsamlingen, er det en god ide at give en anden fuldmagt til at stemme på dine vegne.
I vedtægternes §4 står der bl.a. (bemærk fuldmagtsbegrænsningen!):

”Hver parcel har to stemmer.
Et medlem kan give møde ved fuldmægtig i henhold til skriftlig fuldmagt. Ingen fuldmægtig kan dog afgive mere end 2 stemmer foruden sin egen/egne. ”

Der er ikke nogle egentlige formelle krav til udformningen af en fuldmagt, men her er et eksempel.

----------  ----------

Grundejerforeningen Pilekæret

F U L D M A G T

Undertegnede: _____ , Pilekæret _____

Giver hermed: _____ , Pilekæret _____

Iht. vedtægternes §4 fuldmagt til at stemme og handle på mine vegne på

Generalforsamlingen den 21. februar 2023.

Gl. Holte den : _____ _____

(fuldmagtgivers underskrift)