

Referat Generalforsamling OF Kvistgård, 22 marts 2025 kl 10. Idrætshuset i Kvistgård.

Stemmeberettigede haver til stede: 51

Agenda	Referat
1. Valg af dirigent og referent	Torben B. Petersen vælges til Dirigent Dirigenten konstaterer, at generalforsamlingen er rettidig indkaldt og beslutningsdygtig: Der blev udsendt en informationsskrivelse i december 2024, hvor datoen for generalforsamling blev oplyst. Den 7. marts blev udsendt en e-mail, hvor der blev indkaldt til generalforsamling. Stine, B38 vælges til referent
2. Valg af stemmetæller e	Der udpeges en stemmetæller i hver bordrække: Joan, B32 Thierry, A1 Anne, B18
3. Bestyrelsens beretning	Hanne fortæller, at det har været et godt i bestyrelsen med udskiftninger, bl.a. med ny kasserer. Bestyrelsen arbejder godt sammen og løfter opgaverne i fællesskab. Sofie orienterer om Fælleshuset: Fælleshuset er blevet ombygget. Det kan nu danne ramme om arrangementer. Der har været mange frivillige der deltaget i arbejdet. Tak for det. Byggebudget er holdt. Tak til Marianne og Joan der har været projektledere. Udlejning af Fælleshus: Man booker Fælleshuset, når der er ”Mød bestyrelsen” hver anden søndag i sæsonen i Fælleshuset. Man betaler i samme moment lejen, herefter får man en kvittering. Syn og salgs processen: Der har i flere år været ønske om en professionaliseret syn- og salgsproces. Vores huse er blevet meget mere værd igennem de seneste 10-15 år. Processen er i dag tung. Bestyrelsen har i samarbejde med hovedkontoret i Gothersgade arbejdet på at smidiggøre processen. En professionaliseret syn- og salgsproces vil smidiggøre overdragelsen af husene. Det har været en kompleks proces, så vi er ikke i mål endnu. Vi har kontakt med en potentiel kommende professionel synsmand. Vedkommende kan også hjælpe andelshavere med at udføre tegningsarbejdet, hvist man har tegninger, der skal opdateres. PFAS fra Accoat i Kvistgård: Bestyrelsen har været i kontakt med Helsingør Kommune for at få udført nogle jordprøver for PFAS. HK mener, at risikoen for forurening af vores jord er lille, da vi ligger langt fra Accoat. Bestyrelsen ønsker dog at få taget jordprøver, for at få af-eller bekræftet om der kan være PFAS forurening. Vi er bekendt med, at vi ligger på en let forurennet grund. Spørgsmål fra Lone C52: Jeg har aldrig hørt, at vi bor på en let forurennet grund. Svar: Vi bor på en gammel tørvemose, og det er ukendt, hvad der er deponeret i mosen gennem tiden. Der blev taget jordprøve i 1970’erne, der viste ”let forurening” Kommentar fra Annette A31: Der er intet akut ift. PFAS i OF Kvistgård. Kommentar fra Eskild C15: Fabrikken bliver lukket i 2025. Orientering om spildevand v. Stine Stine giver en orientering om dialogen med Helsingør Kommune om spildevandsproblematikken i OF Kvistgård. Vi har afholdt et par møder med Helsingør Kommune de seneste år. Bestyrelsen ønsker et møde med ledelsen for

	By, Land og Vand for at få afklaret, hvordan Helsingør Kommune ser på OF Kvistgård som forening i relation til spildevandshåndteringen. Dette møde forventer vi bliver afholdt omkring sommerferien 2025. Bestyrelsen har fået vejledning af en rådgivende ingeniør med speciale i spildevand ifm. problematikkerne om spildevandshåndtering i foreningen. Bestyrelsen forventer at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i sensommeren, hvor vi skal beslutte hvilken spildevandsløsning vi skal have. Spørgsmål: Rene A24: 1) Regnvandsnedsivning – hvorfor skal der gives tilladelse? 2) Er vi ikke allerede kloakeret? Svar: OFK er én matrikel, og HK betragter os som kloakeret, da de har kloakeret vores fælleshus. Forsyning Helsingør har intet at gøre med at kloakere resten af området. Det står i Spildevandsbekendtgørelsen, at man skal have en godkendelse til nedsivning af regnvand, og derfor har vi ansøgt om en tilladelse hos HK. Vi forventer at sagsbehandlingstiden er 6 til 9 måneder. Spørgsmål, Eskild, C15: Hvad sker der hvis vi IKKE gør noget? Svar: En borger i Helsingør Kommune har anmeldt vores håndtering af spildevand. HK har derfor givet os til udgangen af 2025 hvor de kræver at vi skal håndtere vores spildevand lovligt. Spørgsmål Jette, B4: Et forståelsesspørgsmål: Er det tale om gråt spildevand eller er der tale om både gråt og sort spildevand? Og har jeg ikke regnvand i hele min have? Svar: Regnvand kun må nedsives i en faskine, det står i reglerne og i spildevandsbekendtgørelse. Vi har i vores ansøgning til HK foreslået nedsivning i faskiner, regnvandskanaler med afledning på egen grund, afledning til et regnvandsbed og opsamling i regnvandstønde med henblik på havevanding. Spørgsmål Eskild C15: Hvad hvis vi fortsat forholder os passive? Svar: Vi risikerer at blive politianmeldt af HK, hvis vi ikke får bragt sagerne i orden. Spørgsmål, Rene, A24: Henstiller til at den ekstraordinære GF ligger udenfor sommerferien. Spørgsmål Bente C38, Jeg havde forstået, at vi gerne ville have et påbud fra HK – det er ikke i forhold til dette? Svar: Vi får ikke et påbud fra HK, da der er andre metoder til spildevandshåndtering end kloakering. Spørgsmål René, A24: Spørger ind til nye asbest regler, hvor private ikke må håndtere asbest. Svar: Det er korrekt, at private ikke må håndtere asbest efter 1. januar 2025. Det er den enkelte husejer, der er ansvarlig for at overholde reglerne, hvis man skal skifte tag. Janne 1A efterspørger et medlemsinfo-møde inden afstemning om kloak. Svar: Der bliver afholdt et informationsmøde inden afstemning.
4. Beretning fra hovedbestyrelsen	Det blev på OF's kongres i 2024 besluttet, at hovedbestyrelsen skulle udforme en skriftlig beretning, som man skulle have med på alle generalforsamlinger. Den er blevet udsendt sammen med indkaldelsen til denne GF. Spørgsmål til beretningen:

	Eskild, C15: Spørgsmål til de stigende vurderinger. Svar: Vurderingsstyrelsen skal vurdere vores ejendomme. Vurdering af OF grunde er steget fra 109 mill. til 2,5 milliarder kr. Dette betyder at Grundskylden stiger hvert år med 4,75 % Dette svarer til ca. 450 kr pr år pr. parcel. Der eksisterer ikke klagemulighed pt. Resultatet er, at der kommer kontingentstigning. Kolonihaveforbundet arbejder på sagen ift. at gøre noget ved de høje vurderinger, der ikke kan klages over. Kommentar B19: Der laves ikke nye vurderinger på andelsboligvurderinger. Spørgsmål Lone C52: Vi hjælper solidarisk til at betale til kloak. I og med at Frølund er blevet tvangskloakeret, betaler OF omkostningerne. Når nu vi har solidarisk hæftelse, bør hele OF Fritid ikke også betale solidarisk til en kloakering i OF Kvistgård? Svar: Spørgsmålet afstedkom en længere diskussion om, hvem der skal betale for kloakering i OF Kvistgård når der er solidariske hæftelse ift. kloakeringen i Frølund. Hvis OF Kvistgård får påbudt kloakering, bør man fra hovedforeningen gå ind og vurdere omkostningen til kloakering fra skel ind til hver havelod og hvor meget OF Fritid (Hovedforeningen) skal betale. Kommentar Elisabeth, C6 FMS: Frølund er et område, hvor der er sommerhusgrunde ved siden af. Området er udpeget til at være sommerhusområde. I Kvistgård har Forsyning Helsingør kloakeret til fælleshuset og opfyldt deres kloakeringsforpligtelse. Der er regler i Hovedforeningen som siger at, når man bliver tvangskloakeret, betales der solidarisk. Spørgsmål Erik C16: Hvis vi har status som nytehøve, kan vi da selv påvirke vores status til f.eks. sommerhusstatus? Svar: Eva C40. OF Kvistgård ligger i landzone. Det er ikke muligt at ændre status. Det kræver en ændring af lokalplanen. Erfaring er, at HK ikke er villige til at ændre lokalplan. Kommentar Lone, C12: Det er problematisk, at vi ikke kan få indflydelse på hvilke status vi har, og den ulighed som er sket gennem mange år. Konklusion på diskussion: Det er bestyrelsens repræsentant i hovedbestyrelsen, der skal bringe emnet til HF og kongres. Beretning tages til efterretning.
5. Godkendelse af årsrapport 2024	Årsrapporten er udsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelse har godkendt årsrapporten. Der er ingen bemærkninger til regnskabet. Hovedpunkterne er: Renovering af fælleshus er blevet billigere, fordi så mange har hjulpet til ifm. projektet. Pumpehuset er ikke blevet renoveret, selv om der var blevet afsat penge til dette. Der er blevet brugt færre midler på vedligeholdelse af veje og stier og på træfældning. Ang. lønninger: De grønne får nu feriepenge, som de ikke tidligere har fået. Derfor er posten større. Kommentar, Gitte B45: De grønne har fældet mange træer, så noget af udgiften er flyttet fra træfældning til løn til de grønne. Spørgsmål René A24: Hvorfor opskriver vi ikke aktiver, når vi har renoveret?

	Svar fra revisoren: Det er et spørgsmål om, om aktiviteten er en forbedring eller en renovering, hvor man retter op på noget, der er nedslidt. Regnskabet godkendes enstemmigt.
6. Indkomne forslag	a) Plan for vedligeholdelse af sø på Farversøvej Stine, Bestyrelsen gennemgår forslaget og begrundelserne for forslaget. Spørgsmål, Janne, 1A: Magnus Heunicke (minister) har en del holdninger til dræning og måske dette kunne falde ind under vores problem? Kommentar, C6, Elisabeth: Den besked vi fik, da vi gravede søen ud, var, at den skulle beskæres hvert 5-6 år. Det er rigtigt, at der ikke er sat midler af, da tidligere bestyrelse forventede at kunne tage midlerne fra en anden pulje. Søen blev større og dybere, og C6 anbefaler, at vi kontakter Ken Morrel for at undersøge, hvor langt nede lerlaget ligger. Det er Munkesøløbet, der ikke kan aflede alt vores vand – det er der problemet ligger. Elisabeth foreslår at Bestyrelsen laver en ansøgning til Hovedforeningen i håb om at få 85% af udgiften betalt. Spørgsmål Rene, A24: Hvorfor er der lavere årlig betaling nu og større betaling de kommende år? Svar: Det er en lang proces at få lov til at oprense søen. Ansøgningen tager 6-9 måneder. Bestyrelsen har gradueret betalingen, så udgiften for den enkelte andelshaver ikke bliver for stor til at starte med. Kommentar, Jette B4: Jeg var formand da vi startede projektet, og der blev talt meget om at lave forsinkelsesbassiner, men de blev alle med undtagelse af søen droppet. Søen er det forsinkelsesbassin vi har. Det er rigtigt, at det er Munkesøløbet der ikke kan håndtere vandet, men det har vi forsøgt at få HK til at forstå i årevis. Spørgsmål, Thierry, 1A: Kan vi selv rense søen op? Svar: Der har været en entreprenør ude og vurdere søen og hvordan den kan renses/beskæres. Dunhammere og sediment skal bortskaffes på lovlig vis. Selve beskæring kan vi i nogen grad godt gøre selv. Spørgsmål, Lone, C52: Skal søen vedligeholdes hvert år og hvad kræver det for at Hovedforeningen hjælper? Kommentar, Erik, C16: Der ledes regnvand til fra Hornbækvej, kan vi få kommunen til at hjælpe økonomisk? Svar: Der står desværre i loven at det er matrikel-ejer der er ansvarlig for at vedligeholde sine egne regnvandsbassiner. Bestyrelsen trækker forslaget på baggrund af tilskyndelsen til at søge midler hos Hovedforeningen. Bestyrelsen vil nu undersøge, denne mulighed og herefter vurdere behovet for midler til søens vedligeholdelse og et evt. forslag til den næstkommende generalforsamling.
7. Gennemgang af budget 2025	Dirigenten fremlægger budgettet, som er sendt ud sammen med indkaldelsen til GF. Kontingent vil stige 150 kr pr. kvartal. Budgettet er lagt på grundlag af sidste års budget og resultat for de 3 første kvartaler for 2024. Omkostninger til skorstensfejer er taget ud. Det blev tidligere bogført anderledes. Vi betaler nu skorstensfejer som et udlæg. Spørgsmål Rene A24: 50.000 til telefoni og internet, kan du knytte en kommentar til det? Jeg synes det er lidt rigeligt.

	Svar: Omkostningen dækker over, at alle vores drænpumper har simkort, der er wifi i fælleshuset, og der er en telefon. Yderligere får Bestyrelsen et fast honorar til kørsel og telefon pr. år. Teksten i budgettet skal laves om, da "Telefongodtgørelse" er misvisende. Spørgsmål, Elisabeth C6: Hvis man træffer en beslutning på GF, kan bestyrelsen så ændre den? Ang. legeplads som var på budget i 2024, men som nu er fjernet i budget 2025. I 2024 stod der 15.000 kr til legepladsen. Svar: Bestyrelsen vil sørge for at vedligeholde legepladsen og beklager at posten er taget ud af 2025 budget. Kommentar C52: Legepladsen er et af de områder, hvor vi kan vedligeholde til fællesarbejde. Det giver mening, at posten ikke er så stor. Spørgsmål Lillian A46: Forsikring og brandslukningsudstyr. Er der gjort ekstra ift. brandslukningsudstyr? Svar: Vi har brandslukkere hængende forskellige steder, f.eks. på Nobels plads og i Fælleshuset. Spørgsmål Thierry A1: Hvorfor er ejendomsskatten sat ned? Svar: Det skyldes, at skorstensfejning er taget ud og betales som udlæg i stedet.
8. Valg af kasserer	Gunilla modtager genvalg for 2 år. Gunilla vælges uden modkandidat.
9. Valg af bestyrelse og suppleanter	Leif, A23 – modtager genvalg for 1 år. Leif vælges uden modkandidat. Sofie, B4 – modtager genvalg for 2 år. Sofie vælges uden modkandidat. Stine, B38 - opstiller til bestyrelsen for 2 år. Stine vælges uden modkandidat. Valg af 1. suppleant 1 år: Sara B3 vælges uden modkandidat. Valg af 2. suppleant 2 år: Der blev ikke valgt en suppleant for to år
10. Valg af bilagskontrollant og suppleant)	Ikke på valg i år
11. Eventuelt	Ang. vejene: Kommentar fra Thierry A1: I A området er der ikke bump på vejene. Thierry A1 ønsker bump på vejene for at minimere støv fra vejen. Ang. Ladestander til biler: Eskild, C15: Sidste år blev et forslag ladestander nedstemt. I A-området er der installeret en ladestander i hækken ud til p-pladsen. Må man det? Svar: Ja, sidste år blev det vedtaget på GF, at man gerne må installere ladestander på egen grund. Der er rigeligt strømkapacitet i nettet til ladestander. Der er styring på ladestander som drosler ned, hvis der er mange, der lader samtidig. Kommentar fra Elisabeth C6: De, som ikke bor ud til vejen, har ikke mulighed for ladestander. Jeg vil foreslå, at der bliver lukket ned for etablering af ladestander på egen grund. Bestyrelsen foreslår at medlemmet stiller forslag herom og om etablering af ladestander på fællesareal. Ang. legepladsen på Farversøvej:

	Kommentar fra Marianne, C49: Der er pt. ikke et legepladsudvalg. Marianne ønsker udvikling af legepladsen. Svar fra Sofie B24: Det er muligt at etablere et legepladsudvalg. Bestyrelsen støtter op om et legepladsudvalg. Ang. kriminelle aktiviteter i området: Kommentar fra Ingerd B19: Medlemmet har oplevet våbensalg og narko salg i området denne vinter. Medlemmet har oplevet ubehagelige situationer. Medlemmet spørger, om området kan spærres af? Kommentar fra Henning B7: Henning har været i kontakt med politiet flere gange. Politiet patruljerer i området, da de er bekendt med problemet. Kommentar fra Sofie B24: Der har været et bomprojekt tidligere ifm. en indbrudsbølge i området. Det var for komplekst at implementere bomme. Spørgsmål, Annette A31: Kan der laves bom i skoven? Kommentar Eskil C15: Det kan have en præventiv virkning, hvis der er bom i skoven, så man ikke kan køre hele vejen rundt. Kommentar, Lone C52: Opfordrer til at kontakte politiet hver gang man observerer mistænkelige personer eller mistænkelig aktivitet. Jo oftere vi kontakter politiet, jo oftere kommer de på patrulje i området. Ang. økonomien Kommentar Einer B41: Der er to økonomiske mareridt: kloakering og ejendomsskat. Svar: Ejendomsskatten skal diskuteres på næste hovedbestyrelsesmøde og kloakering skal diskuteres på den ekstraordinære GF i sensommeren. Ang. vaskeriet: Kommentar fra Janne A1: Har konstateret, at der ikke har været lukket for vaskeriet i vinterhalvåret. Svar: Ved sidste års GF, blev det besluttet ikke at lukke for vaskeriet i vinterhalvåret. Ang. Hjemmeside og Facebook Sofie B24: Der er udfordringer med kalenderen, og problemerne gælder på tværs af hvilken browser man anvender. Bestyrelsen har nu entreret med en leverandør, som skal forsøge at løse problematikken. OF Kvistgård har en Facebookside. Det er IKKE bestyrelsens side, men bestyrelsen opfordrer til at bruge denne FB-side. Kommentar Rene A24: Det er vigtigt at FB-siden er privat, ikke offentlig. Kommentar fra Dorrit, B33: Opfordrer til at slette opslag på FB, når det ikke er aktuelt længere.
--	--

Således passeret

12/5 2025

Torben B. Petersen

Dirigent

Hanne Andersson

Formand

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Torben B. Petersen

Navn returneret af MitId: Torben Brun Petersen

Dirigent

ID: 13b6ff29-af3f-4047-b1bc-9aff9c6338cb

IP-adresse: 92.241.220.33:40551

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 12-05-2025 20:09:03 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Hanne Andersson

Navn returneret af MitId: Hanne Andersson

Bestyrelsesformand

ID: fa339bd6-30a3-454e-b367-21cb62cad8b3

IP-adresse: 93.165.152.174:29755

Dato for underskrift: 13-05-2025 07:50:38 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.