

Grundejerforeningen Garbogård

Referat af den ordinære generalforsamling 22. marts 2023 kl. 19.00

Formand Frank Høg bød velkommen til grundejerforeningens ordinære generalforsamling 2023 i Mødelokale 1 i Stenløsehallen.

1. Valg af dirigent

Formanden blev valgt som dirigent.

Dirigenten oplyste at indkaldelsen til generalforsamlingen er omdelt i februar måned, og dermed rettidigt – med mindst 14 dages varsel jf. vedtægterne. Generalforsamlingen er dermed lovligt indvarslet.

Dirigenten oplyste også om at vi på generalforsamlingen ikke skal tale så meget om selve fjernvarmeprojektet, selv om det sikkert har stor interesse. Det skyldes at selve fjernvarmeprojektet ikke har så meget med bestyrelsens arbejde at gøre. Til gengæld er retablering efter gravearbejdet, og skader som sker under fjernvarmearbejdet, en arbejdsopgave for bestyrelsen.

2. Bestyrelsens beretning om foreningens tilstand og virksomhed i det forløbne regnskabsår

2022 er gået rigtig stærkt, og vi har en rigtig sund forening med god dialog. Bestyrelsen har brugt væsentlig flere timer på bestyrelsesarbejde end normalt i 2022, og det bliver desværre nok ikke anderledes i 2023.

Det normale bestyrelsesarbejde med bestyrelsesmøder, vedligehold af grønne område, veje og stier samt snerydning er gået rimelig smertefrit. Vi har fået kigget på flere hjørnebede (der var bl.a. nogle træer, der skulle rettes op), skiftet 5 vejbrøndsdeksler samt rensset 2 stikledninger til vejbrønde ud over det normale, men alt sammen inden for budget. Og vi forventer mere af det samme i 2023. Foreningen er jo ved at blive ældre.

Det er jo nok ikke gået nogens næse forbi, at fjernvarmen er ved at blive rullet ud i området og det har givet travlhed i den lille bestyrelse. Ud over gennemgang med kommune, fjernvarme og entreprenøren, før og efter de enkelte etaper, har vi også skullet agere bindeled og diplomater, mellem ovennævnte og beboerne. Vi har et godt samarbejde, men der er lidt udfordringer med kommunikationen.

Især formanden har fået rigtig mange henvendelser den seneste tid, og 95 % af henvendelserne drejer sig om fjernvarme. Men bestyrelsesmedlem Kasper Mølkjer og formanden har været tålmodige og diplomatiske, og sørget for at vi i foreningen har fået den opmærksomhed og de udbudringer vi har fortjent.

Udover det, går implementeringen af det nye "kontingent-system" bedre og bedre. Det er nu tredje år. Det betyder også at der er færre og færre, der skal rykkes for kontingentbetalingen.

Vi har også i det seneste år haft en pæn udskiftning af medlemmer. Vores område er meget populært, og husene ligger ikke længe på markedet før de er solgt, og til en pæn pris.

Bemærkninger og spørgsmål fra salen til bestyrelsens beretning

Spørgsmål: Hvad har der været dialog om med fjernvarmearbejdet?

Svar: Det er fx placering af arbejdskøretøjer, entreprenørens arbejdstider, adgang til husene og kørsel på græsarealer. Ledelsen i entreprenørfirmaet er ok at tale med, men vi oplever stadig køretøjer, der står i tomgang i lang tid.

Entreprenøren skal dokumentere skader før de går i gang. Efter udførsel påpeger vi fejl og mangler. Hvis entreprenøren ikke kan dokumentere at en skade var der før de kom, skal de udbedre skaden. Det er vores oplevelse at kommunen er på vores side, og at tingene bliver udbedret.

Spørgsmål: Der har været TV-inspektion af kloakkerne. Er det noget vi skal betale for?

Svar: Nej - det er forsyningsselskabet Novafos der står for arbejdet, og bestyrelsen er ikke inddraget. Vi ejer vejenes afvandingssystemer og stikledninger hertil. Resten er forsyningsselskabets.

Spørgsmål: Hvem ejer stien bag Claravej? Asfalten trænger til udskiftning/reparation.

Svar: Det gør grundejerforeningen, inklusive ansvaret for asfalten. Vi har haft dialog med Egedal Kommune om spærrebøjlerne, der blev skåret af. Kommunen afviser at kende til at bøjlerne er fjernet, og oplyser, at hvis vi vil sætte nye op, skal de kunne åbnes.

Bemærkning: Husk at der skal være plads til kørestole, hvis der sættes nye bomme op.

Svar: Vi skal nok følge de bestemmelser der gælder, og lade det udføre af fagfolk.

Spørgsmål: Har bestyrelsen kontakt til GlobalConnect, som tilbyder fibernet – og dermed måske skal grave i vores veje?

Svar: Det har vi ikke, men der vil også fremover være nogen der skal grave – så vi kan ikke undgå lapper på vejene.

Bemærkning: det virker som om fjernvarmeentreprenøren arbejder på må og få – på Brynhildvej har de ikke fjernvarme endnu.

Svar: Det er tre forskellige faser: 1: Rør i vejene, 2: Rør ind til husene og 3: Installation i husene.

Vi er klar over at det halter nogle steder. FV siger det er et problem at skaffe de rette medarbejdere. FV plejer dog at være behjælpelige når der er problemer.

Spørgsmål: Er de nogen der har erfaringer med hvor godt fjernvarmen virker, og er der varmt vand nok?

Svar fra salen: Der var flere i salen der er begyndt at modtage fjernvarme, og som er tilfredse. Der kan dog være behov for finjusteringer i starten.

Bemærkning: Der bliver kørt meget hurtigt på bl.a. Edithvej – det bliver værre og værre. Opfordrer bestyrelsen til at henstille til at køre ordentligt.

Svar: Der bliver sat nye "Pas på mig-skilte" med anbefalet 30 km/t.

Bemærkning: Det er livsfarligt at køre fra Claravej og ud på Garbogårds Alle. Har talt med Bo Vest fra byrådet, som mener det er realistisk at der etableres bump på Garbogårds Alle. Opfordrer bestyrelsen til at tage kontakt til kommunen inden der skal reableres asfalt.

Svar: Garbogårds Alle ligger uden for grundejerforeningens område. Bestyrelsen ønsker ikke at forholde sig til bump på Garbogårds Alle.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab og budgetforslag, herunder fastsættelse af kontingent og honorarer

Regnskab 2022

Kassereren gennemgik regnskab 2022 som er sendt ud sammen med indkaldelsen.

Alle kontingenter er inddrevet, men det har igen krævet en tur rundt til dem, der ikke kan finde ud af at betale til tiden.

Vi får honorarindtægter fra de ejendomsmæglere, der indhenter oplysninger ved hus-salg.

Renteudgifterne forventes at blive mindre i det kommende år.

Vi har holdt os betragteligt under budgetteret, og kommer ud med et pænt overskud. Økonomien i vores forening er rigtig sund. Kontingentet har et passende leje. Kontingentet er fastsat ud fra at vi skal spare op til asfaltering af vores veje.

Vi overfører årligt 150.000 kr. til vejfonden. Vi oprettede for år tilbage en snefond, fordi udgifterne nogle år tidligere har overskredet det budgetterede, og i de år tager vi ekstra-udgifterne fra snefonden.

Man kan spørge om vi kan sætte kontingentet ned, når vi har et mindreforbrug i 2022 på 141.000 kr., en egenkapital på over 300.000 kr. og en "formue" på mere end 4 mio. kr. Det mener vi i bestyrelsen ikke at vi skal – vi følger den plan vi har lagt, med at spare op til den meget store udgift vi får, når alle vejene skal have ny asfalt.

Budget 2023

Kassereren gennemgik budgetforslag 2023 som er sendt ud sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen foreslår som sagt, at vi fastholder kontingentet på 2.500 kr. årligt.

Vi foreslår at der i 2023 og fremover overføres 200.000 kr. til vejfonden årligt, i stedet for 150.000 kr. som hidtil.

Samtidig er snefonden så stor, at vi foreslår at der ekstraordinært overføres 500.000 kr. fra snefonden til vejfonden.

Ud af egenkapitalen på 342.000 kr. foreslår bestyrelse at vi frigør 200.000 kr. til vejfonden. Alt sammen med tanke på, at vi inden for en årrække skal lave den helt store istandsættelse af vores veje.

Kommentarer fra salen til regnskab 2022 og budget 2023:

Spørgsmål: Har bestyrelsen et estimat på prisen for asfaltering mv?

Svar: *Vi fik for år tilbage en pris på omkring 5 mio. kr. uden kantsten. Vi skal også have lavet vejbrønde. Vi planlægger at få et nyt estimat, når fjernvarmen kommer ud og måler op, og vi får nogle beløb at regne ud fra.*

Til information til de nye medlemmer i grundejerforeningen, kan vi oplyse, at vi gerne vil have en god service med snerydning og saltning, så vi sikrer at vi får tømt skrald, og at vi få post og pakker leveret. Hvis vi får en streng sneperiode, koster det flere hundrede tusinde kroner ekstra.

Bemærkning fra salen: Det foreslås at kontingentet sættes op med 500 kr., for at undgå en meget stor ekstraopkrævning til asfaltering om nogle år.

Svar: *Det er reelt det vi allerede gør, ved at fastholde kontingentet uændret, da vi reelt kunne vælge at sætte kontingentet ned – men vi vil gerne spare op til asfalt.*

Spørgsmål: Hvorfor slår vi ikke vejfonden og snefonden sammen?

Svar: *Det er fordi vejfonden er nix pille – den rører vi ikke ved. Snefonden er til gengæld til at bruge af, når udgifterne til snerydning og saltning er større end budgetteret. Det er reelt det samme, men regnskabsteknisk er der forskel.*

Det reviderede årsregnskab 2022 og budgettet for 2023 blev herefter vedtaget.

4. Indkomne forslag jf. § 8 i vedtægterne

Sager, som medlemmerne ønsker forelagt den ordinære generalforsamling, skal jf. vedtægterne være formanden i hænde senest den 1. februar.

Der er ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

Bestyrelsen har sendt et forslag ud sammen med indkaldelsen. Forslaget om at bestyrelsen får mandat til at indgå dialog med entreprenøren og Egedal Kommune, om valg af løsning for asfaltering, blev gennemgået af formanden.

Bestyrelsen foretrækker at vejene først sættes endeligt i stand, når fjernvarmearbejdet er helt afsluttet, og at lade det udføre i nogle få store etaper, og ikke løbende, i de 12-13 etaper, som fjernvarmearbejdet er opdelt i.

Egedal Kommune har tilkendegivet, at når tiden til asfaltering kommer, kan vi som grundejerforening komme med i kommunens udbud om asfaltering.

I vores område er der fem veje som, som Egedal Kommune stadig ejer: Rosavej, Smyrnavej, Thyravej, Valborgvej og Yrsavej.

Bestyrelsen foreslår at generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at vælge mulighed 3, som går ud på at modtage en pose penge, som vi selv kan råde over, og selv stå for asfalteringen på et senere tidspunkt.

Hvis bestyrelsen vurderer at mulighed 3 ikke er den bedste samlede løsning for grundejerforeningen, vil bestyrelsen vælge mulighed 1, som går ud på at entreprenøren, på normal vis, afslutter sit arbejde med fræsning og asfaltslidlag ca. et år efter endt gravearbejde.

Hvis bestyrelsen vælger mulighed 3, vil selve beslutningen om, hvornår vejene skal sættes i stand, og dermed hvornår pengene fra vejfonden skal bruges, vil blive taget op på en generalforsamling.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Fra salen: Bekymring om at pengene bliver mindre værd, alt imens vi sparer op.

Svar fra bestyrelsen: Der er 4 mio. kr. i vejfonden.

Fra salen: Hvis vi denne gang asfalterer alt på én gang, kommer udgiften til den næste asfaltering også på én gang. Foreningen skal huske, at vi også skal have penge svarende til det beløb, som entreprenøren sparer hvis de ikke skal fræse. Hvis entreprenøren også slipper for at give 2 års garanti, har det også en værdi, som vi skal have.

Fra salen: Hvem vurderer om prisen vi får, er rimelig?

Svar: Den pris vi bliver præsenteret for, er den pris, som et asfaltfirma giver til entreprenøren, for at udføre det sidste fræsearbejde og asfalteringsarbejde.

Hvad hvis den midlertidige asfalt sætter sig?

Svar fra sagkyndig person i salen: Det vil så være entreprenørens ansvar, da det så skyldes at graverenden har sat sig.

Kommentar fra bestyrelsen: Entreprenøren har gravet ca. dobbelt så bredt som forventet – og det betyder så at vi får flere penge hvis vi vælger den mulighed.

Ved at vejene ligger længere end et år vil flere sætningsskader også være "overstået".

Hvad er årsagen til at grundejerforeningen ønsker at overtage de fem kommunale veje?

Svar: Det er ikke noget foreningen ønsker – det er kommunen, der bestemmer om de eventuelt vil overdrage vejene til foreningen (efter istandsættelse).

Fra salen:

- Vi skal som grundejerforening kræve at der indhentes mere end en pris.
- Vi skal også være opmærksomme på at entreprenøren kan få en lav pris, hvis de samtidig udbyder flere andre områder end vores. Vi kan også få en ekstern vurdering for måske 10.000 kr., så kan vi sikre os at det er et retvisende tilbud. En second opinion.
- Kan vi være sikker på at entreprenøren ikke har en kammersjuk og får en kunstigt lav pris?
- Kan vi få Egedal Kommune til at give second opinion?
- Har vi erfaringer fra andre grundejerforeninger som fx rosenkvarteret, hvor der er fuld-asfalteret?
- Tænker man med at priserne kan stige mere end værdien af vores formue?
- Det bliver svært for bestyrelsen at overskue økonomien i det hele.
- Forslag om at Stråmoseparken skal være medlem af Grundejerforeningen Garbogaard.

Bestyrelsen vil tage de mange gode bemærkninger og input med i det videre arbejde.

Herefter gik generalforsamlingen over til selve afstemningen.

Kan generalforsamlingen godkende at bestyrelsen får mandat til at indgå dialog med entreprenøren og Egedal Kommune, samt – ud fra en samlet vurdering af hvad bestyrelsen vurderer er den bedste samlede løsning for grundejerforeningen, vælge imellem:

- Mulighed 1:
At entreprenøren afslutter sit arbejde med et asfaltslidlag, uden udgift for os
- eller:
- Mulighed 3:
At entreprenøren lader den midlertidige asfalt ligge, og betaler et beløb til grundejerforeningen, som lægges i vejfonden.
Når asfalten har ligget cirka et år, og entreprenøren ved hvor meget der skal reableres, vil vi blive præsenteret for et beløb, som grundejerforeningen kan få udbetalt, mod at entreprenøren ikke skal lægge et endeligt slidlag. Hvis vi vælger den løsning, vil entreprenøren overføre beløbet til grundejerforeningen, som vil lægge beløbet i vejfonden.

Der blev stemt med håndsoprækning. Der var ingen det stemte imod. To stemte hverken for eller imod. Bestyrelsens forslag blev dermed vedtaget.

5. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer, revisorer samt suppleanter

Den nye bestyrelse ser efter generalforsamlingen sådan ud:

Formand	Frank Høg	(genvalgt for 1 år)
Medlem	Henrik Jakobsen	(genvalgt for 2 år)
Medlem	Peter Cowland	(genvalgt for 2 år)
Medlem	Irene Valkonen	(ikke på valg)
Medlem	Kasper Mølkjer	(ikke på valg)

Revisor	Ole Nielsen	(genvalgt for 1 år)
Revisor	Frank Abrahamsen	(genvalgt for 1 år)

Suppleant	Martin Stig Pedersen	(genvalgt for 1 år)
Suppleant	Tanja Diallo	(genvalgt for 1 år)

Revisorsuppleant	Emil Timm	(genvalgt for 1 år)
------------------	-----------	---------------------

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommende møde.

6. Eventuelt

Fra salen: Der bliver kørt stærkt i svinget på Edithvej. Har man overvejet at anlægge cykelstier for at gøre vejene smallere? Hvis der holder biler eller trailere bliver der automatisk kørt langsommere. Man kan eventuelt lave vejstriber.

Svar: En cykelsti vil tage så meget af vejens bredde, at det bliver et problem at parkere, og det kan skabe nye problemer. Der bliver opsat "Pas på mig"-skilte med anbefalet højst 30 km/t, og bumpene bliver mærket op. Bestyrelsen opfordrer til at man tager en dialog med naboen, eller hvem det der, der kører for stærkt.

Fra salen: Flere af dem der kører dårligt, er ikke beboere. Det er ofte budbiler, Hjem-Is bilen og kommunens små biler, der kører stærkt.

Fra salen: Kan bestyrelsen overveje at henstille til at køre stille? Flere der kører hurtigt, har selv børn – det er forargeligt.

Svar: Ja, vi kan opfordre til det i Garbogårdnyt. Vi kan samtidig informere om at der kommet nye regler, så man ikke må holde i rabatten eller på fortovet.

Fra salen: der er flere der kører over for rødt i lyskrydset i myldretiden...

Fra salen: Når Frederikssundmotorvejen forlænges, vil en af afkørslerne munde ud nær rundkørslen ved Agertoftegårdsvej (Stenløse Syd). Det kan give endnu mere trafik i vores område.

Dirigenten takkede for god ro og orden. Hvis nogen har lyst til at tale med et bestyrelsesmedlem, er de velkomne. Vi bliver siddende lidt endnu.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.32. Der deltog 31 personer.



.....
Frank Høg
dirigent



.....
Peter Cowland
referent

