

Referat fra generalforsamlingen d. 17. april 2024

Grundejerforeningen Regnersvej

Tilstede: 01, 03, 05, 06, 09, 13, 15, 19, 21, 23, 28, 33, 48, 49, 50 (ved fuldmagt til nr. 52), 51, 52, 53, 55, 61, 67, 70, 71, 73, 77, 79, 80, 83, 85, 87, 103, 105, 107, 119, 121, 123, 127, 133, 137, 139, 140, 141.

Dagsorden:

0. Velkomst

Allan (nr. 28) byder velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent og referent

Stig (nr. 23) blev valgt som dirigent. Maj-Britt (nr. 06) blev valgt som referent. Begge med applaus. Stig (nr. 23) bekendtgør, at indbydelsen er sendt ud i rette tid ift. §14. Den er udsendt i marts og er dermed i orden. Der bliver mindet om at huske at række hånden op samt sige navn og husnummer ift. notering i referatet.

2. Bestyrelsens beretning

Allan (nr. 28) fortæller om året, der er gået i bestyrelsen. Sidste års fastelavnsfest var godt besøgt. Bestyrelsen har også været glade for at få flere bestyrelsesmedlemmer. Det har betydet, at man kunne fordele opgaverne ud på flere. Bestyrelsen har haft et stort fokus på arbejdet med fjernvarme i løbet af året. Det har været nødvendigt at lave nogle særaftaler omkring fjernvarme, både ift. nogle få klyngehuse, der har fået ventilboksen på endevæggen (på fællesareal), og ift. butikkerne, hvor fjernvarmerøret går igennem vores fællesarealer. Evald har igen i år sørget for fælleshuset og Vinnie sørger for aktiviteter i madklubben. Som altid er der også blevet arbejdet med legepladsen og fælleshuset.

Peter (nr. 133) spørger til, hvor store omkostninger, der forventes at komme på vedligeholdelse af vejen efter det større slid på vejene og fjernvarmens reparationer. Stig (nr. 23) foreslår, at punktet bliver taget op ifbm. budgettet.

Bestyrelsens beretning godkendes med applaus.

3. Aflæggelse af regnskab

Verner (nr. 52) fremlægger regnskabet. Han fortæller, at der har været brugt lidt færre midler på fælleshus og fællesarealer. Han forklarer også, at bestyrelsen p.t. diskuterer med entreprenøren om at få fjernet et brændstoffillæg, som blev pålagt i forbindelse med COVID-perioden. Der er heller ikke brugt penge på vejvedligeholdelse pga. arbejdet med fjernvarmen. Der har været en indtjening på fjernvarme, fordi der er udbetalt en kompensation for at nedgrave et fjernvarmerør i vores fællesarealer til butikkerne. Der har været lidt ekstra omkostninger ift. IT-udstyr. Mindre forbrug som forventet i det samlede regnskab. Har et lille overskud på regnskabet.

Regnskabet godkendes med applaus.

4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne

Der er ikke modtaget forslag inden fristen udløb d. 15-3.

5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud

Verner (nr. 52) gennemgår budgettet. Bestyrelsen vil gerne lægge en ny gulvbelægning i fælleshuset, da den nuværende er slidt ned. Budgettet bliver nedjusteret ift. legepladsen, så det passer med de nuværende omkostninger. Ellers er der meget få tilpasninger. Verner (nr. 52) forklarer, at vintervedligeholdelse kan være svær at vurdere, men at man forventer, at kunne holde sig inden for det beløb, som p.t. er afsat. Der er afsat samme beløb til bestyrelsesmøderne. Bestyrelsen foreslår at fastholde samme bidrag på 2.200 kr., og det giver med det nuværende budget et underskud på ca. 114.000 kr. Bestyrelsen ønsker bevidst dette underskud for at undgå, at der bliver opbygget for meget egenkapital i banken.

Spørgsmål ift. udbedring efter fjernvarmearbejdet

Som svar på Peter's (nr. 133) spørgsmål ift. vejene, så fortæller Johnny (nr. 79), at bestyrelsen har haft en dialog med NCC Road, som vedligeholder vores veje. De anbefaler, at vi ikke gør noget ved vejene før om et år, når fjernvarmen er helt færdig og man er sikker på, at reparationerne har sat sig. Der er to modeller for at opgradere vejene. For det første kan der laves et nyt slidlag på vejene, og det vil koste 1,5 mill. For det andet kan der blive fræset af og lagt et nyt slidlag, hvilket fordobler prisen. Bestyrelsen vil indhente nogle tilbud og have en dialog med forskellige firmaer. Hvis man vælger en model, hvor det hele skal asfalteres, så vil fjernvarmen skulle bidrage med en vis andel svarende til de reparationer, som de ellers ville skulle udføre om et år. Bestyrelsen vil også vende dette med fjernvarmeselskabet. Der står p.t. 700.000 kr. på vejfonden i grundejerforeningen.

Hanne (nr. 123) spørger til, hvorfor fjernvarmeselskabet har valgt kun at reparere vejene pletvist. Johnny (nr. 79) forklarer, at man venter, reparerer og venter et år for lade den nye asfalt sætte sig.

Jette (nr. 49) spørger til, om man ikke allerede nu kan vurdere, hvor meget fjernvarmeselskabet skal bidrage med til nyt slidlag, da hun vurderer, at det må være noget i retning af ca. 1/3 af vejarealet, der er blevet repareret. Johnny (nr. 79) forklarer, at man ikke kan sige noget om omfanget af deres bidrag p.t., fordi det afhænger af, hvor meget de nuværende reparationer sætter sig. Fjernvarmeselskabet er kun forpligtet til at rette op, hvis asfalten sætter sig. Så grundejerforeningen kan ikke bare kræve at få det hele nyasfalteret, og vi ved først, hvor meget fjernvarmeselskabet skal bidrage med, når vi ved, hvor meget deres reparationer sætter sig. Dette er også baggrunden for, at bestyrelsen overvejer, at vi får lagt et nyt slidlag på alle vejene.

Martin (nr. 70) spørger til, hvad planen er ift. opsamling med fjernvarmeselskabet. Johnny (nr. 79) forklarer, at der kommer en afleveringsforretning, og herefter kommer de efter et år og udbedrer asfalten. Verner (nr. 52) tilføjer, at det er kommunen, der laver vurderingen, og ikke grundejerforeningen.

Martin (nr. 73) synes, at det er godt, at bestyrelsen følger op på, hvor stor en kompensation grundejerforeningen kan få fra fjernvarmeselskabet ift. at lægge et nyt slidlag.

Ulla (nr. 09) vil gerne høre om der også er opmærksomhed på, at vores fortove også har lidt skade af de store maskiner under fjernvarmearbejdet. Johnny (nr. 79) forklarer, at fjernvarmeselskabet p.t. er i gang med en gennemgang sammen med entreprenøren ift. hvad der skal udbedres. Han har lige snakket med dem i dag. De har endnu en gennemgang på fredag, hvorefter der bliver rettet til. Derefter bliver bestyrelsen indkaldt til en gennemgangsforretning. Her er bestyrelsen meget opmærksom på, at fortovet f.eks. nogle steder ikke er klappet rigtigt ned.

Henrik (nr. 80) fortæller, at man kan se, at der er store mellemrum i fliserne, når man går rundt i området. Han opfordrer til, at grundejerne er påpasselige med ikke at feje fugesandet for hurtigt væk. Entreprenøren har lagt meget af dette, fordi sandet gerne skal ned i fugerne, så vi undgår ukrudt og at fliserne ligger skævt.

Martin (nr. 73) spørger om grundejerne skal indsende bemærkninger til bestyrelsen ift. denne gennemgang af området. Johnny (nr. 79) mener, at bestyrelsen selv kommer til at gennemgå området meget grundigt. Martin (nr. 73) påpeger, at der også er mangler inde på grundene, bl.a. under skabene. Johnny (nr. 79) fortæller, at fjernvarmeselskabet er meget opmærksom på dette også, og de afventer, at VVS'erne har været der. Men de er meget opmærksomme på dette også og skal nok følge op på udbedringer. Stig (nr. 23) fortæller, at han har oplevet, at de går det grundigt igennem. Han opfordrer til, at man selvfølgelig gerne må sende opmærksomhedspunkter ind til bestyrelsen. Verner (nr. 52) understreger, at bestyrelsen ikke har byggemøder med fjernvarmeselskabet, men at det er kommunen, der gør dette. Bestyrelsen kommer med til den endelige afleveringsforretning.

Spørgsmål om hensættelse af penge

Jette (nr. 49) spørger om ikke overskuddet i grundejerforeningen kan bruges til de kommende omkostninger til et nyt slidlag. Verner (52) forklarer, at der står mange penge på foreningens konto, så bestyrelsen vil hellere klare det med vejfonden og så et mindre indskud, når det er nødvendigt.

Peter (nr. 133) synes, at det er pudsigt, at vi ikke undgår at barbære ned på egenkapitalen, når vi har store udgifter foran os til nye slidlag på vejene. Han mener, at en grundejerforening af vores størrelse bør have ca. 1 million i egenkapital, der dels kan bidrage til vejfonden og uforudsete udgifter. Verner (nr. 52) peger på, at foreningen sådan set i runde tal har en million stående p.t. inkl. vejfond. Han forklarer, at det er bøvlet at have penge stående i foreningen, da vi ikke har nogen forrentning. Det kan også betyde, at man skal til at fordele pengene i flere banker. Det vigtigste er, at driften af foreningen kører rundt. Peter (nr. 133) ærgres sig over, at det trods alt lyder til, at der skal laves et indskud i de kommende år, og så gerne at man udjævner det med egenkapitalen, så man på den måde undgår at skulle lave indskud. Verner (nr. 52) forklarer, at det ikke er sådan at kontingentet bliver fordoblet i den sammenhæng, men at bestyrelsen vurderer, at man kan nøjes med en lille stigning eller et mindre indskud. Allan (nr. 28) påpeger også, at man nogenlunde har til slidlaget, og når der så også kommer et bidrag fra fjernvarmeselskabet, så er man tæt på at være i mål med den nuværende egenkapital.

Maj-Britt (nr. 06) spørger om noget af overskuddet ikke kan sættes ind på vejfonden som en ekstraordinær indbetaling, så det reserveres til dette frem for at skulle betale et indskud senere.

Verner (nr. 52) forklarer, at vi ikke kan lave en højrentekonto og at det vil kræve nogle gebyrer. Han vil nødtigt have mere indestående i banken.

Martin (nr. 70) bemærker, at det giver god mening at gøre, som bestyrelsen foreslår, nemlig at indkræve et mindre indskud senere.

Spørgsmål til forbedring af fælleshuset

Vinnie (nr. 127) vil høre om man ikke kan se på at installere noget lyddæmpende materiale i fælleshuset, når man nu vil til at bruge 60.000 kr. på gulvet. Hun forklarer, at mange påpeger, at det er frygteligt at være i fælleshuset pga. dårlig akustik. Allan (nr. 28) forklarer, at det nye gulv bliver mere lyddæmpende end det nuværende gulv. Man har valgt at skifte gulvet, fordi det simpelthen er slidt op, og det gør det vanskeligt at rengøre. Bestyrelsen har fået mange tilbagemeldinger på dette. Vinnie (nr. 127) gentager, at akustikken i hvert fald også er et kæmpe problem.

Budget og fastsættelse af bidrag godkendes med applaus.

6. Valg af formand

Allan (nr. 28) vil gerne stille op til genvalg. Ingen andre melder sig. Allan (nr. 28) vælges med applaus.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Alle i bestyrelsen vil gerne fortsætte. Ingen ønsker at stille op som modkandidater. Alle i bestyrelsen vælges med applaus.

Martin (nr. 73) spørger til, hvornår man er på valg ifølge vedtægterne. Stig (nr. 23) forklarer, at man er på valg et år ad gangen. Martin (nr. 73) foreslår, at man indfører, at man kan være på valg i 2 år for at undgå at man pludselige står overfor en stor udskiftning i bestyrelsen og arbejder for en vedtægtsændring. Verner (nr. 52) forklarer, at vedtægterne godt kunne godt trænge til en opdatering, idet der er flere punkter, der ikke længere er relevante. Han foreslår, at man kunne tage dette forslag med i denne sammenhæng.

Stig (nr. 23) roser bestyrelsen for deres store arbejde og bemærker, at det er dejligt, at der er så godt styr på tingene i grundejerforeningen.

Bestyrelsen består herefter af:

Allan (28) – Formand

Susanne (140)

Johnny (79)

Ole (105)

Lenny (119)

Verner (52)

Gitte (139)

Martin (61)

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Kasper (nr. 90) genvælges som revisor. Stig (nr. 23) genvælges som revisorsuppleant. Begge med applaus.

9. Eventuelt valg af administrator, jfr. §19 stk. 2

Er ikke relevant på nuværende tidspunkt. Det bifaldes af generalforsamlingen.

Verner (nr. 52) orienterer om, at han oplever, at det bliver mere og mere bøvlet at administrere grundejerforeningen. Han oplever en masse bøvvl, fordi man i nogle sammenhænge fungerer som erhvervskunde. Verner (nr. 52) er derfor ikke sikker på, at foreningen kan blive ved med at slippe for at have tilknyttet en administrator. Stig (nr. 23) bemærker, at det kan komme til at koste lidt, hvis der skal en administrator på i fremtiden.

10. Eventuelt – herunder kan der ikke sættes forslag til afstemning

Finn (nr. 141) påpeger, at det er forfærdeligt at være mange mennesker i fælleshuset, og efterspørger om der kan blive gjort noget ved lofterne, så der opnås en bedre akustik. Det er svært at høre noget, når man er mange samlet i fælleshuset. Det handler om dårlig akustik. Jette (nr. 49) spørger til, om man ikke kan anskaffe nogle akustikpaneler til at sætte op. Stig (nr. 23) foreslår, at der bliver fulgt op på dette, måske nedsættes et udvalg, der kan se på mulighederne og finde ud af, hvad det vil koste.

Finn (nr. 141) fortæller, at de oplever lidt frustrationer med meget parkering langs stamvejen, som jo er en stor tilkørselsvej. Han oplever, at der er nogle grundejere, der permanent bruger vejen som parkeringsplads. Bilerne bør være på grundene og på de parkeringsarealer, der er lavet. Han ser en stigende tendens til at parkere langs vejen. Han opfordrer til, at man kunne skrive det ind i ordensreglerne. Verner (nr. 52) forklarer, at bestyrelsen nødig vil blande sig, særligt fordi det er kommunen, der bestemmer hvor man må holde. Der er ikke nogen bestemmelser, der siger, at man ikke må holde på vejene og derfor kan grundejerforeningen ikke komme at sige, at man ikke må. Reglen ift. fortov er, at man ikke må spærre, så man ikke kan komme forbi. Der kan være nogle udfordringer ift. snerydning. Verner (nr. 52) mener ikke at det giver mening at indføre ting i ordensreglerne, som vi ikke kan håndhæve. Lenny (nr. 119) mener, at en forklaring på parkeringen kan være, at flere grundejere har slået hul i hækken ud til stamvejen, og derfor holder folk der. Faktisk må man ikke have sådanne huller i hækken, men da mange har gjort dette og har låger, så er det også et problem at begynde at irttesætte dette. Det er lidt svært at gøre noget ved det. Stig (nr. 23) understreger, at bestyrelsen ikke skal ud at lege politibetjente. Det er kun politiet der kan håndhæve tingene. Verner (nr. 52) peger på, at hvis kommunen er med på det, så kunne man godt gøre noget, men ellers er det svært, da der er tale om lovlig parkering. Martin (nr. 73) vil gerne opfordre til, at man måske går ind og tager dialogen med nogle af dem, som har biler parkeret, der generer. Hvis det er et generelt problem, så er det fint at tage en dialog med den pågældende grundejer. Henrik (nr. 80) bemærker også, at vi skal passe på ikke at lave for mange regler, fordi de kan også give bagslag.

Hanne (nr. 123) orienterer om, at hun er meget frustreret ift. forløbet med at få ventilboks i enden af deres klyngehus. Hun forklarer, at hun ikke har fået klar information om, hvilke muligheder der var for montering af ventilboksen, og at hun nu er blevet fanget i at skulle betale for tinglysning,

fordi den sidder på endevæggen ud til fællesarealet. Hun har haft meget svært ved at orientere sig og forstå, hvad hun skal gøre og hvem hun skal tale med. Hun har snakket med kommunen, som ingenting vidste, og fjernvarmeselskabet har heller ikke kunnet hjælpe. Bestyrelsen har bedt hende om at kontakte en landinspektør eller en advokat for at få yderligere information. Hun forstår ikke helt, hvorfor det er nødvendigt og hvorfor det også nu betyder, at hun selv skal slå græs i dette område. Johnny (nr. 79) forklarer, at han har været rundt med information til de få grundejere, som har denne udfordring. Bestyrelsen har godkendt, at ventilboksen gerne må sidde på fællesarealet, men har stillet som krav at denne ændring bliver tinglyst og at grundejeren vil bidrage med at holde græsset op mod boksen, så man undgår at Smølferne rammer den, når de slår græs. Han forklarer, at fællesarealet er grundejerforeningens areal, og at det er helt normal procedure, at man tinglyser sådanne ændringer i skellet mellem privat grund og fællesareal. Hverken kommunen eller fjernvarmeselskabet har noget med det at gøre. Bestyrelsen henviser til en landinspektør, fordi de varetager sådanne opgaver med tinglysning og derfor kan være behjælpelige med, hvad der skal gøres og hvad det koster. En tinglysning er en sikringsakt, og landinspektørerne ved hvordan det gøres. Bestyrelsen vil opfordre til, at de pågældende grundejere måske går samtidig og får gjort det i fællesskab. Der er ingen deadline, men det skal bare gøres i forbindelse med fjernvarmearbejdet. Forskellen mellem en BBR og tinglysning er, at BBR udgør et generelt register over bygningen, mens tinglysning er en mere offentlig registrering. Grundejeren i nr. 133 har haft kontakt til et firma ift. tinglysning, og de var bare forundret over, at det skulle gøres. Allan (nr. 28) påpeger også, at det også handler om, at aftalen bliver officielt registreret i systemerne, så når der kommer nye grundejere og nye bestyrelsesmedlemmer, så er der fortsat styr på, hvad aftalerne er. Så det er bare en gensidig sikring af, at der er indgået en aftale om disse ting.

Jette (nr. 49) spørger til om der kan blive lavet nogle fælles tilbud på at lukke hullerne fra aftrækket fra gasfyret i taget. Hun synes at det nuværende tilbud på hjemmesiden er lidt dyrt. Lenny (nr. 119) opfordrer til, at man indhenter tilbud og deler dem i foreningen. Finn (nr. 141) forklarer, at man også kan skære skorstenen af længere ned og så fylde den op. Der vil så være en studs, men det er en billig løsning. Susanne (nr. 140) minder om, at man kan dele tilbud internt via Facebooksiden for Regnersvej eller ved at sende til Lenny (nr. 119) som så kan lægge det op på hjemmesiden. Martin (nr. 73) har selv købt 4 tagsten og håber, at han kan lokke håndværkerne til at lægge dem på eller evt. selv lige kravle op og lægge dem på. Maj-Britt (nr. 06) orienterer om, at de netop fik det gjort sådan, da de fik installeret varmepumpe. Martin (nr. 61) påpeger at nogle af tilbuddene også inkluderer at lave undertaget. Det kan godt kræve lidt mere, alt efter hvordan man laver det. Ejnar (nr. 33) bemærker, at det er vigtigt at løsningen giver et tæt tag, så det kan gå igennem et gennemsyn uden anmærkninger ved f.eks. salg. Verner (nr. 52) påpeger også, at det ikke kun handler om at få lagt tagsten op, men at der også skal være en dampspærre, der skal være tæt. Så det skal lukkes ordentligt ned mod bryggerset, så der ikke er hul, så der er også noget med at få ordnet undertaget. Der bliver spurgt til om det ikke tidligere var aftalen, at der skulle laves et fælles projekt, men Stig (nr. 23) forklarer, at det har været på tale, men at der ikke konkret er aftalt noget. Ejner (nr. 33) fortæller at mange firmaer kan give tilbud, hvor man kan spare noget, hvis flere er med, så det kunne man jo se på. Lenny (nr. 119) fortæller, at det netop var sådan et tilbud, som man fik lavet med at udskifte tagrender. Så man kan sagtens gøre noget lignende igen.

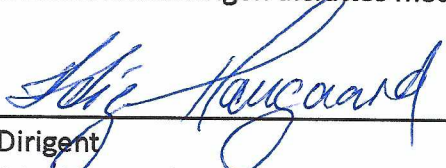
Jette (nr. 49) er lidt forvirret over, hvordan man skal henvende sig til Evida ift. at få lukket for gsssen. Stig (nr. 23) forklarer, at man bare kan få det gjort. Hanne (nr. 123) orienterer om, at man

skal forlænge deadline, så de ikke stopper for gassen for tidligt. Verner (nr. 52) foreslår, at man bare kontakter Evida, når man kender datoen for installationen af fjernvarmunit. Det betyder ikke noget, hvornår Evida kommer og lukker for gassen. De skal bare vide, hvornår de ikke længere skal leveres gas.

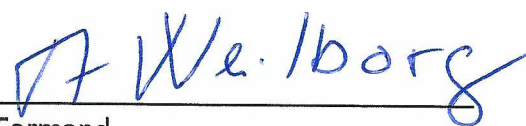
Stig (nr. 23) afslutter med, at det har været dejligt at bestyrelsen har holdt grundejerne, så godt orienteret igennem hele forløbet med fjernvarmearbejdet og vil gerne rette en stor tak for dette. Der er applaus til bestyrelsens store arbejde ift. fjernvarmen.

Stig (nr. 23) takker for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttes med applaus.



Dirigent
Stig Haugaard



Formand
Allan Weilborg