

Grundejerforeningen Gartnervænget

Generalforsamling

Referat

Den 20. april 2017 kl. 19.00

Referent: Henrik i nr. 8.

1. Velkomst og valg af dirigent

Birthe bød velkommen. 21 parceller + 1 parcel ved fuldmagt var repræsenteret.

Jørn Puge blev valgt som dirigent og konstaterede, at Generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

2. Bestyrelsens beretning (kopi indsat)

Opfølgning vedr. afleveringsforretning

Kloaksystemet

Kloaksystemet omfatter spildevandsledninger samt stikledninger til de enkelte ejendomme.

Allerød Kommune, Forsyning, ejer og er ansvarlig for vedligeholdelse af hovedkloaksystemet og stikledninger i fællesarealet frem til skel på hver parcel.

Grundejerne ejer og er ansvarlige for vedligeholdelse af alle kloakledninger på egen parcel fra skel inkl. kloakbrønde på grundene.

Ved vrøvl med kloakker, ring p.t. til Lind & Risør. Senere: Allerød Kommune, Forsyningen.

Lind & Risør er i 2017 tilkaldt pga. problemer i nogle huse. Der blev fundet store sten, papir, mm.

I den anledning skal alle være opmærksomme på, at der ikke må skylles hverken tandtråd eller andet ud i toilettet, KUN toiletpapir. Og i riste og brønde må der ikke hældes cementrester o.l.

Regnvandssystemet

Grundejerne ejer og vedligeholder regnvandssystemet, dvs. rensebrønde i veje og stier m.v. samt faskiner (faskiner afleder regnvand, inkl. tagvand og terrænbrønde).

Forsyningen anbefaler, at vi er meget omhyggelige med at få rensede rensebrøndene for at holde faskinerne fri for blade og sand. Vi skal derfor regne med oprensning af rensebrøndene 2 gange årligt, dvs. midt i maj og oktober.

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at der iflg. de gældende tegninger mangler to brønde - en i græsarmeringsområdet ved vendepladsen og en ud for nr. 10 ved brandvejen. Lind & Risør er blevet gjort opmærksom på dette og sørger for at udbedre fejlen snarest muligt.

Pga. uklarheder i de tegninger og statistiske beregninger, vi har modtaget fra Lind & Risør, så har bestyrelsen lige før påske bedt Allerød kommune om at indkalde til et snarligt møde med dem, Lind & Risør og os, hvor Lind & Risør kan få lejlighed til at forklare os og kommunen, hvordan tingene hænger sammen.

Fællesarealet

Udeståender: Lind & Risør påregner udestående arbejde udført uge 16 (denne uge), dvs. opfyldning med muld, lugning, eftersåning af græs, opbinding af træer, frilægning af brønde i vendepladsen mm.

Vedligeholdelse af fællesareal: Vi har indgået kontrakt med ny anlægsgartner, Søren Sømod, på samme vilkår og pris som aftalt med Bonde, som har trukket sig. Det er nødvendigt iht. anlægsgartnerens normer, at vi fjerner alle sten over 25 mm i de områder, hvor der skal slås græs, af hensyn til materiellet der anvendes. Alle er blevet bedt om at hjælpe med at fjerne sten.

Skilte: Skilte på området er nu opsat.

Dispensation for opsætning af fast hegn mod stier og fællesareal: Kommunen har 13.1.17 givet dispensation på basis af vores ansøgning. Dispensationen omfatter restriktioner mht. opførsel, udformning, maling og beplantning ved ydersiden af hegnet, hvis hegnet opsættes i skel, svarende til beplantning ved hus 1 og 19.

Så hvis man har opsat eget plankeværk iht. dispensationen, skal man også huske beplantningen og vedligeholdelse af samme, hvis hegnet opsættes i skel.

Åbent stisystem: Der er ingen gennemgang endnu. Kommunen er kontaktet for at få naboerne med, men naboerne har en anden lokalplan end os, uden krav om åbent stisystem, så der kræves derfor en ændring af naboernes lokalplan, hvis kommunen skal give et pålæg. Kommunen har dog telefonisk lovet at bede naboerne om at fjerne forhindringer for at kunne gå igennem til Jægerhegnet.

Trappen: Lind & Risør har lavet en trappe med adgang til Lindehøjen, men der mangler gelænder. Bestyrelsen har bedt Lind & Risør om at etablere dette og de har i første omgang afvist det som værende "vort eget problem". Derfor har vi kontaktet kommunen der henviser til lokalplanens § 5.6 hvori der henvises til DS-Håndbog 105, april 1995. Her står at trapper skal etableres med håndliste i begge sider. Lind & Risør har på den baggrund accepteret at etablere gelænder ved trappen.

Pullerter: Bestyrelsen arbejder på at få kommunen til at overtage drift af pullerterne, ligesom det gælder for de 6 høje lygter. Lige nu er vi ansvarlige og har tegnet abonnement hos DONG for drift og vedligehold. Kommunen har afslået vores anmodning om, at kommunen overtager pullerterne, men hvis et åbent stisystem bliver etableret med tiden, vil kommunen overveje evt. overtagelse. Det kræver jf. kommunen et åbent stisystem.

NB: Vi har allerede haft en blinkende pullert, som blev anmeldt til DONG. Så hvis der er problemer med belysningen på fællesarealet, så ring til Anders el. Birthe. DONG's ankomst kan vare op til 10 arbejdsdage.

Forsikring af fordelingsrør varmecentral

Bestyrelsen har arbejdet på højtryk på at finde en måde til at forsikre fordelingsrørene fra varmecentralen til husene.

De eneste løsninger, vi kan finde, efter en grundig research, er at tegne en fælles ejendomsforsikring hos Codan for fjernvarmecentralsystem og alle 23 huse eller at selvforsikre os ved at lave en opsparing.

Bestyrelsens opfattelse efter den ekstraordinære generalforsamling var, at sidstnævnte løsning ikke er en brugbar option pga. for mange ubekendte faktorer.

Emnet behandles derfor under dagsordenens pkt. 6 med henblik på afstemning om godkendelse af tegning af forsikring hos Codan.

Varmecentralen

Der er oprettet en arbejdsgruppe, som vil tage sig af løbende tilsyn af varmecentralen. Hvis der opstår problemer med, at der ikke er varme frem til husene, bedes I tage kontakt til en af gruppens medlemmer: Børge i nr. 10, Anders i nr. 23 Jørn i nr. 17, Henrik i nr. 8.

Gruppen har fået udleveret nøgle til både varmecentral og lågen i sø-hegnet.

De enkelte huses varmeregulering har vist sig at være lidt udfordrende. Derfor har bestyrelsen foranlediget, at tre personer er blevet særligt orienteret på brugerniveau. Hvis I har brug for hjælp, er I velkommen til at kontakte Henrik (nr. 8), Børge (nr. 10) eller Jørn (nr. 17).

Forslag til bestyrelsen

På den ekstraordinære generalforsamling fremkom der forslag om cykeloverdækning, som Nancy tager lidt senere.

Bestyrelsen beder om, at man kommer med et oplæg, hvis man har fremtidige forslag. Vedtægterne kræver, at mindst et medlem fra bestyrelsen deltager, hvis der nedsættes en arbejdsgruppe.

Der er kommet et forslag – lidt for sent – om indkøb af bord/bænke til fællesarealet. Bestyrelsens holdning er, at det skal tænkes ind i en større sammenhæng om fællesarealets forskønnelse og sociale funktion. Vi opfordrer derfor til, at der på sigt nedsættes en gruppe, der arbejder videre hermed. Området er stadig fugtigt, så der skal gå noget tid, før vi kan gøre noget.

Info

Bestyrelsen har udsendt INFO til alle, når der var noget nyt at fortælle. Vi håber, INFO er tilfredsstillende, og tager gerne imod ris og ros, forbedringsforslag, udsendelsesmåde, tidspunkt m.m.

Godt naboskab

Bestyrelsen forventer, at der ved fx plantning af træer tages hensyn til, at naboen ikke generes. I det hele taget er det vigtigt for bestyrelsen, at vi får skabt en god kultur, hvor vi taler sammen på en god og venlig måde.

Beretningen blev godkendt ved håndsopretning.

3. Aflæggelse af regnskab 2016, (Bilag 1) underskrevet af revisor og bestyrelse.

Jan gennemgik det fremsendte, underskrevne regnskab, der blev godkendt.

Bemærk at dette års første regnskab også omfatter indestående på varmekontoen. Fra 2018 forventer bestyrelsen at holde varmeregnskabet særskilt.

4. Vedtagelse af budget 2017 (Bilag 2) og fastsættelse af årskontingent

Jan uddelte og gennemgik en let revideret udgave af budget (vedhæftet som **bilag 1** til dette referat). Der var spørgsmål til, hvorfor snerydning kun indgår med halvt kontraktbeløb. Der blev svaret, at dette skyldes, at vi kun betaler halvdelen i 2017. Dette må vi ved nærmere eftertanke korrigere som kommentar i dette referat, idet der selvfølgelig vil komme en tilsvarende udgift i slutningen af 2017, men vi vælger at fastholde det godkendte budget, idet der sandsynligvis er andre udgifter, der er tilsvarende overbudgetteret.

Endvidere blev det bemærket, at beløbet til snerydning virker lidt lavt, hvis det bliver hård vinter, men sidste års kontrakt var fast pris, hvilket vi også håber at kunne gentage til næste vinter.

Der blev også spurgt ind til, om der er indregnet opsparing, hvortil svaret er, at det er der ikke p.t. Vi skal lige se det første år an inden vi evt. tager det op på en senere generalforsamling.

Budgettet blev godkendt.

5. Varmeudgifter

Der er ikke særskilt regnskab for varmekontoen i dette første år. Det blev dog nævnt, at vi foretager en opgørelse ultimo april, når gasregningen fra HMN modtages. Herefter starter varmeåret fremadrettet fra 1. maj. Der vil blive udsendt info om måleraflæsninger pr. 30. april.

6. Fremlæggelse af bestyrelsens oplæg til fælles ejendomsforsikring hos Codan for fjernvarmecentralsystem og 23 huse, (Bilag 3 til indkaldelse)

Birthe orienterede med henvisning til Bilag 3 og det fremsendte forsikringstilbud om, hvorfor det er vigtigt at tegne den fælles forsikring af de skjulte rør fra fjernvarmecentral m.m.

Det besluttes med 20 stemmer + den indleverede fuldmagt, at forsikringsdække fjernvarmerørene.

7. Beslutning om godkendelse af fælles ejendomsforsikring hos Codan for fjernvarmecentralsystem og 23 huse og udhuse (Bilag 4)

Der var et spørgsmål om, hvorvidt det er muligt at beholde sin nuværende forsikring som tillæg, hvis dette ønskes. Bestyrelsen svarede "Ja".

Det besluttedes med 20 stemmer + den indleverede fuldmagt at tegne den fælles forsikring for varmecentral, skjulte rør samt husforsikring af samtlige huse og udhuse hos Codan som tilbudt.

8. Godkendelse af vedtægtsændring (Bilag 5)

Der blev stillet spørgsmål om, hvis vi nu gennemfører vedtægtsændringen, hvorvidt der er andre muligheder for forsikring, hvis Codan "forsvinder", hvilket bestyrelsen bekræftede (p.t. f.eks. Gjensidige).

Vedtægtsændringen (Bilag 5 fra indkaldelsen) blev enstemmigt vedtaget. Når denne er gennemført, tegnes forsikring hos Codan.

9. Indkomne forslag fra bestyrelse og medlemmer

Forslag til cykeloverdækning:

Nancy fremlagde på vegne af arbejdsgruppen (Nancy og Børge nr. 10, Flemming nr. 11 og Jørn nr. 17) det fremsendte forslag. Gruppen har taget udgangspunkt i nedenstående kvalitetskriterier, hvor de to første bullits lægger sig tæt op ad lokalplanen:

- Skal harmonere med husenes udtryk i forhold til stil, materiale- og farvevalg.
- Må ikke virke dominerende og tungt.
- Skal være solidt og stort set vedligeholdelsesfrit.
- Må ikke give naboer problemer med genskin.

Det pointeredes, at der er tale om et forslag, og der blev vist billede af den foreslåede hulplade, som får overdækningen til at fremstå let og transparent. Overdækningen kan anvendes på begge sider af indgangspartiet, men er i sin nuværende form med en længde på 3 m ikke umiddelbart anvendelig til placering 90° på huset, som der blev spurgt ind til undervejs.

Firmaet Basis, der har givet tilbuddet, har for øvrigt også overdækning til indgangsdøre, hvis der skulle være interesse.

Der var en god debat om forslaget, og gruppen blev rost for det flotte arbejde, men der er ikke umiddelbart tilstrækkelig tilslutning til at gå videre. Nancy konkluderede herefter, at videre arbejde stilles i bero, men at hun og Børge gerne hjælper til, hvis der kommer henvendelse om at fortsætte.

Som konklusion på debatten tilføjes, at der er bred enighed om at vi vil tage hensyn til vores naboer og også gerne skele til kvalitetskriterierne, der dog til en vis grad kan tolkes subjektivt alt efter smag og behag.

Det blev fastslået, at vi har ret til at træffe beslutninger inden for egen matrikel, så længe de er i overensstemmelse med lokalplanen.

10. Valg af formand (Birthe nr. 1 - villig til genvalg)

Birthe blev genvalgt som formand med akklamation.

11. Valg af bestyrelsesmedlemmer (Henrik nr. 8, Nancy nr. 10, og Jan nr. 20, alle er villige til genvalg) samt to suppleanter (Anders nr. 23 er villig til genvalg, Hong Yan nr. 3 ønsker ikke genvalg)

Bestyrelsen blev genvalgt med akklamation og Hong Yan blev takket for hendes gode arbejde i bestyrelsen.

Helge i nr. 19 blev valgt som suppleant med akklamation.

12. Valg af revisor og revisorsuppleant (Anne nr. 4 og Hanne nr. 14 er villige til genvalg)

Anne og Hanne blev genvalgt med akklamation.

13. Eventuelt

- Nancy orienterede om forkert opkrævet vandafledningsafgift. Forvirringen skyldes tilsyneladende, at Lind & Risør har behandlet refusionsopgørelser forskelligt. Nogle har allerede modtaget penge til afgiften via refusionen, mens andre ikke har. Desuden er a conto vandmængden sat alt for lav, hvilket den enkelte selv må ringe og få rettet, hvis man er interesseret.
- Helge i nr. 19 opfordrede til, at vi ved en senere generalforsamling foretager endnu en vedtægtsændring, så det ikke er hele bestyrelsen, der er på valg hvert år.
- Vedligehold af vores ventilationsanlæg blev drøftet. Det anbefales at skifte filtre ca. hver 3. måned. De kan købes i f.eks. "Filterhuset" i Farum (websalg eller henvendelse på stedet). Filter typen, hvis man køber på "filterhuset.dk" er EcoBlue-22, 180x523 mm.
- Helge i nr. 19 mener, det er lovpligtigt med årligt service, men vil lige undersøge og sender info herom til os alle.

Dirigenten takkede for en god generalforsamling og blev takket for god mødeledelse.

Dato: 30.04.2017


Jørn Puge, Dirigent

Dato: 30-04-2017


Birthe Porsild, Formand

Bilag 1

	<u>Line & Riser Budget</u>		<u>Bestyrelses estimat</u>			
	<u>Budget 2016/2017</u>		<u>Årsregnskab 2016</u>		<u>Kalender-år 2017</u>	
	<u>Driften</u> beløb (kr)	<u>Løb</u> beløb (kr)	<u>Driften</u> beløb (kr)	<u>Driften</u> beløb (kr)	<u>Løb</u> beløb (kr)	<u>Løb</u> beløb (kr)
Indtægter:						
* Kontigent	115.000		0	115.000		0
Indtægter i alt:	115.000	115.000	0	115.000	115.000	
Udgifter:						
* Klok vej p pladser- og sti vedligeholdelse, herunder faskiner, brønde, stikledninger, m.m.	-20.000		0	-30.000		10.000
* Vej- og stibelysning -	-25.000		0	-34.416		10.583
* Overordnet snerydning af veje, p pladser, stier, m.m. - snerydning	-25.000		-11.250	-11.250		2.500
* Vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder grønne områder, beplantning, hegn, sø, m.m.	-35.000		0	-55.000		-40.000
* Drift af fælles blikvarmcentral (service, el og vand)	-20.000		0	-3.000		19.000
* Forsikring (bestyrelsesansvar, grundejer samt arbejdsskades)						
- Ft. forsikring 2016			-704			-704
- TRYG forsikring			-246			-246
- Tryk forsikring Blikvarmcentral 2017				-999		-999
- Ft. kontigent forsikring 2017				-5.500		-5.500
- Ft. indhold forsikring 2017				-1.450		-1.450
- * Diverse						
- regier, etc.A32			-130	-130		1.722
- administration	-2.000			-4.868		-4.868
- gebyr			-38			-38
Udgifter i alt:	-115.000	-115.000	-12.977	-102.624	-115.000	0
Resultat		0			0	
Resultat pr. ejendom		-5.000			-5.000	