

**Referat af  
Ordinær Generalforsamling 2024  
i Grundejerforeningen Gartnervænget (GV)  
Torsdag 25. april 2024 kl. 18.30  
Allerød Gymnasium**

Antal repræsenterede huse: 20 fremmødte og én fuldmagt

Referent: Marie-Louise (#1)

### **1. Velkomst og valg af dirigent**

Bestyrelsens formand Nancy #10 bød velkommen til generalforsamlingen og bemærkede det som altid flotte fremmøde.

Bestyrelsen foreslog Bjarne #13 som dirigent. Der blev ikke stillet andre forslag, og Bjarne blev valgt til dirigent. Dirigenten kunne fastslå, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt iht. vedtægterne, og antallet af repræsenterede huse betød, at den også var beslutningsdygtig.

Formanden gennemgik dagsordenen for generalforsamlingen, der herefter var i gang.

### **2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var på samme vis som i de seneste år rundsendt på forhånd sammen med indkaldelsen til Generalforsamlingen.

Supplerende hertil oplyste Nancy #10 i relation til sommervedligehold under punkt 2 i beretningen om Fællesarealet, at hvis man har set gartneren luge under nogle af de private parcellers hække ud mod fællesarealet, så er det fordi, de enkelte parcejere her har lavet en privat aftale med gartneren for egen regning. Foreningen har ikke indgået en aftale med gartneren om at udføre dette arbejde. Bestyrelsen mindede derfor om de gældende retningslinjers pkt. 3, hvoraf det bl.a. fremgår, at den enkelte parcejere er ansvarlig for at passe egen hæk og beplantning på ydersiden ud mod fællesarealet. Ukrudtsplanter kan være kønne, men de breder sig hurtigt ved at sende rødder eller frø ud i græsrabatterne og fliserne, og det skal vi gerne undgå.

Da der ikke var yderligere bemærkninger, blev bestyrelsens beretning godkendt.

Ovenstående mundtlige opdatering til beretningen er indsat i tidligere udsendte beretning under punkt 2: Fællesareal. Afsnit: Grundejernes brug og inddragelse af fællesarealet-

/ Bestyrelsens opdaterede beretning vedlægges det udsendte referat.

### 3. Økonomi v/kasserer

Lita (# 13) aflagde som kasserer **Årsregnskab fællesudgifter 2023** underskrevet af revisor og bestyrelse. Årsregnskabet blev godkendt.

Herefter aflagde Lita (#13) **Årsregnskab varme 2023** underskrevet af revisor og bestyrelse. Årsregnskabet blev godkendt.

Endelig aflagde Lita (#13) **Årsregnskab garantikonto 2023** underskrevet af revisor og bestyrelse. Årsregnskabet blev godkendt.

**Budget fællesudgifter 2024** blev gennemgået af Lita (#13). Der var ingen bemærkninger hertil og budgettet blev enstemmigt vedtaget.

**Budget varme 2024** blev gennemgået af Lita (#13). Lita gjorde opmærksom på usikkerhed som følge af de svingende priser på gassen. Budgettet blev vedtaget.

Henrik (#8) bemærkede, at udgiften til den fælles forsikring og varme i husene fortsat er på et lavt niveau, hvilket kassereren tilkendegav enighed i.

### 4. Brøndrensning

Nancy (#10) præsenterede bestyrelsens indstilling til den videre ordning på baggrund af den gennemførte brøndrensning i de sidste to år og ApS Søren Sømuds anbefaling til den videre brøndrensning.

På baggrund af de sidste års gennemførte brøndrensninger, var det bestyrelsens anbefaling, at Generalforsamlingen besluttede nogle retningslinjer for fremtidige brøndrensninger, som skal tjene som styreredskab for såvel grundejerne som for bestyrelsen. De foreslåede retningslinjer var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling og blev gennemgået af Nancy.

I henhold til de foreslåede retningslinjer vil brøndene skulle renses i henhold til kloakmesters anvisning, hvilket betyder, at

- de 21 fælles brønde på stier og veje renses årligt efter løvfald. Næste gang: 2024.
- de 23 private brønde renses hvert tredje år efter løvfald. Næste gang: 2026.
- den store og dybe brønd i vejen nærmest vendepladsen bør tjekkes for evt. behov for slamsugning hvert 5. år. Næste gang: 2027.

De private brønde skal enten renses af kloakmester som led i den fælles ordning eller af den enkelte grundejer selv. Retningslinjerne indebærer i den forbindelse bl.a., at alle grundejere i Gartnervænget som udgangspunkt er medlem af den fælles renseordning af de private brønde, medmindre man aktivt framelder sig senest den 15. marts i det år, hvor de private brønde renses. Det står således fortsat den enkelte grundejer frit, om man vil deltage i den fælles ordning.

Efter Nancys gennemgang var der mulighed for spørgsmål og debat. Da der ikke var bemærkninger eller spørgsmål fra Generalforsamlingen, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Bestyrelsens indstilling blev vedtaget, da ingen stemte imod.

/ Retningslinjerne vil blive lagt under vigtige dokumenter på hjemmesiden.

## **5. Beslutning vedrørende udskiftning af varmemålere**

Nancy (#10) præsenterede bestyrelsens research og forslag, som var rundsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling.

Som aftalt på sidste generalforsamling har bestyrelsen undersøgt mulige løsninger i forhold til udskiftning af varmemålere i husene. Den estimerede levetid på batterierne i de nuværende målere er således sat til 7-8 år, og der er derfor risiko for, at målerne går ud som følge af flade batterier, sådan som det i starten af 2023 skete i hus nr. 2.

Nancy redegjorde i den forbindelse for bestyrelsens arbejde med indhentning af tilbud, idet bestyrelsen har henvendt sig til flere VVS-firmaer. Bestyrelsen har på den baggrund modtaget tilbud fra to firmaer, hvoraf det ene firma efter bestyrelsens opfattelse har optrådt væsentligt mere servicemindede og tilgængelige. Da dette firma (Sternberg VVS og gasteknik A/S) samtidigt har leveret det billigste og mest omfattende tilbud, indstillede bestyrelsen til at gå videre med dette tilbud. Tilbuddet omfatter udskiftning af samtlige 23 varmemålere, rensning af snavssamlere og mulighed for at få hængt måleren op på væggen udenfor "kassen".

Nancy forklarede i den forbindelse, at måleren i nr. 2 muligvis vil skulle udskiftes igen på trods af, at denne blev skiftet sidste forår. Det skyldes, at vi ikke har kunnet få VVS-firmaet, som stod for opsætningen heraf, til at bekræfte at måleren indeholder to batterier. Da alle målere skal være ens for at sikre korrekt måling, kan det derfor blive nødvendigt med en udskiftning. Det er derfor, at Sternberg har givet tilbud omfattende 23 (og ikke kun 22) målere.

Adspurgt hertil forklarede Nancy, hvorfor der skal være to batterier i måleren og ikke bare ét. Det skyldes forskellig levetid for målerne, idet en måler med to batterier har en estimeret levetid på 14 år i stedet for de 8 år, som gælder for en måler med kun ét batteri.

Henrik i (#8) foreslog, at Generalforsamlingen besluttede at få skiftet alle 23 målere under alle omstændigheder, så vi er sikre på, at alle er ens og kører lige længe. Generalforsamlingen tilkendegav enighed heri.

Jørn (#17) spurgte, om batterierne i den foreslåede måler senere vil kunne udskiftes af Sternberg. Nancy oplyste hertil, at det ikke er muligt. En udskiftning vil kræve kalibrering af varmemålerne på fabrik og vil ikke kunne betale sig.

Jannie (#11) spurgte om, om udskiftningen skal finde sted i år. Nancy bekræftede, at det skal ske i år, og at Sternberg skal have en tilbagemelding snarest.

Der blev herefter stemt om det af bestyrelsen indstillede tilbud fra Sternberg. Bestyrelsens indstilling blev vedtaget, da ingen stemte imod.

## **6. Vedligehold af bede langs indkørsel nr. 1-7**

Nancy (#10) præsenterede baggrund for forslaget og bestyrelsens overvejelser i den forbindelse, herunder de drøftelser, som bestyrelsen har haft med gartneren Sømød.

Som også nævnt i bestyrelsens beretning, er der problemer med at få bedene langs parkeringspladserne i trivsel. Efter Sømøds opfattelse er der blevet valgt en forkert beplantning, som er vanskelig at holde, blandt andet fordi der er torne på, som gør det vanskeligt at komme til. Da aftalen med Sømød desuden ikke omfatter en større rensning af disse bede, har særligt de to store bede ved henholdsvis indkørsel og vendeplads været i tydelig misvækst.

Som varslet i Info marts 2024 har bestyrelsen i samråd med gartneren besluttet at tilså de to store bede med græs, hvilket nu er sket. Udgiften til dette arbejde beløb sig til DKK 9.987,50 og dækkes af posten "Uforudsete udgifter" under kontoen Fællesudgifter.

Da bestyrelsen har været i tvivl om Generalforsamlingens ønsker til vedligeholdelse af de øvrige bede har bestyrelsen indhentet et tilbud fra Sømød på, hvad det vil koste at få skiftet beplantningen i bed 2-6 til en beplantning, der vil være lettere at holde. Bestyrelsen havde på den baggrund udarbejdet et afstemningsark, som var rundsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling.

Tina (#23) spurgte, om bestyrelsen har overvejet i stedet at erstatte hvert af de små bede med græs (evt. med lidt små blomster omkring) svarende til løsningen i de store bede. Nancy bekræftede på bestyrelsens vegne, at dette har været drøftet, men ikke er en del af afstemningen.

Jørn (#17) spurgte til prisen på gartnerens forslag til udskiftning af beplantning, og om prisen for løbende vedligehold så vil falde. Nancy oplyste, at det ikke forventes. Beplantningen vil skulle beskæres ca. hvert 5 år, hvilket hvert femte år vil medføre en ekstraregning på ca. 5.000 kr.

Anne (#4) oplyste, at der mange steder i området langs husene er kornblomster, som ser flotte ud og er gode for insekter, hvilket måske kan tænkes ind, når emnet næste gang tages op. Nancy oplyste, at placeringen, hvor de små bede står mellem parkeringspladserne, ifølge gartneren ikke er egnede til denne beplantning, men måske et andet sted på fællesarealet kan være muligt.

Afstemningen blev herefter gennemført. Der blev først stemt om model A ("*Skal nuværende beplantning og vedligeholdelsesstandard (bedene holdes fri for det værste ukrudt) bibeholdes uden ændringer?*"). Model A blev vedtaget, da ingen stemte imod.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen eller andre medlemmer af Generalforsamlingen til næste års generalforsamling kan overveje, om de vil fremsætte et nyt forslag på baggrund af drøftelsen forud for afstemningen. Det står i øvrigt ethvert medlem frit for at komme med forslag.

## **7. Medlemsforslag om vedtægtsændring**

Der var indkommet et forslag fra nr. 8 (Henrik og Lis) vedrørende mulige fremtidige ændringer i Gartnervænget. Forslaget var sendt rundt i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Henrik (#8) præsenterede forslaget for Generalforsamlingen, idet forslaget indebar to ændringer til de eksisterende vedtægter. Den første ændring om grundejerforeningens muligheder for at foretage ændringer, der kan godkendes af Allerød kommune, skyldtes konstaterede udfordringer med at få gennemført ændringer og installationer i forbindelse med en eventuel opsætning af el-ladestander. Forslaget havde derfor til formål at bane vejen herfor.

Den anden ændring om ændring af ordet "naturgas" til "opvarmningsenergi" havde til formål at muliggøre afstemning om kommende ændringer, herunder omlægning til fjernvarme eller varmepumpe i varmecentralen. Henrik (#8) henviste i den forbindelse til, at Folketinget har vedtaget, at det skal være slut med gas som opvarmningsform i 2035.

Herefter var der en generel drøftelse af forslaget.

Marie-Louise (#1) spurgte om den foreslåede tilføjelse ikke burde flyttes ned som en tilføjelse til det nuværende punkt i vedtægterne, så vi undgår at det bliver et krav til foreningen ("skal") men en mulighed for foreningen ("kan"). Formuleringen ville så være følgende (tilføjelsen til eksisterende vedtægter er markeret med rød):

"Stk. 1. Grundejerforeningen skal forestå drift, og vedligeholdelse af bl.a. fælles friarealer, sø, beplantning, belysning, veje, stier, parkeringspladser, faskiner og brønde inden for lokalplanområdet samt fælles varmecentral placeret i fælles udhus, jf. § 7, og **Grundejerforeningen kan forestå ændringer, der kan godkendes af Allerød kommune.**"

Dette var der opbakning til, og forslaget blev ændret hertil forud for afstemning. Nancy (#10) supplerede hertil, at det oprindelige ændringsforslag også kunne medføre tvivl om, hvorvidt også drift og vedligehold skal godkendes af kommunen.

Børge (#10) stillede spørgsmål til den foreslåede ændring om varmekilden, da der endnu er stor usikkerhed om fremtidens varmekilde. Børge rejste derfor spørgsmål om, hvorvidt vi skal vente med at ændre, indtil vi har større klarhed. Bjarne (#13) svarede hertil suppleret af forslagsstiller, at ændringen vil give større fleksibilitet, da vi ellers er bundet til naturgas iht. vedtægterne.

Nancy (#10) spurgte, hvornår ændringen i givet fald skal tinglyses, da der tidligere er vedtaget en ændring, som endnu afventer dette. Marie-Louise (#1) påpegede hertil, at vi med denne ændring også forpligter kommunen, hvorfor vi bør få godkendelse og tinglysning for at være sikre.

Der blev herefter stemt om forslaget med den ændring, der var foreslået af Marie-Louise (#1) ovenfor. Da ingen stemte imod, blev forslaget vedtaget.

## **8. Ladeløsning**

Marie-Louise (#1) præsenterede på bestyrelsens vegne dette punkt vedrørende det tidligere arbejde med etablering af el-ladestander i foreningen.

På Generalforsamlingen 2023 var der en drøftelse af den daværende arbejdsgruppes forslag til en ladeløsning og mulighed for at stille spørgsmål til en af udbyderne. Bestyrelsen og arbejdsgruppen oplevede dengang umiddelbart ikke den store opbakning til den nedsatte arbejdsgruppes forslag.

Efter generalforsamlingen valgte arbejdsgruppen derfor at trække sig fra arbejdet, hvilket der blev orienteret om i Info maj 2023. Marie-Louise oplyste hertil, at punktet var medtaget på denne Generalforsamlings dagsorden for at give mulighed for yderligere at drøfte og vurdere situationen.

Herefter var der en generel drøftelse på generalforsamlingen, herunder følgende:

Tina (#23) foreslog en tilkendegivelse af, om der mon var interesse (et flertal) for en løsning, inden en eventuel arbejdsgruppe blev nedsat.

Hanne (#14) oplyste i den forbindelse, at de godt kunne være indstillede på at gå sammen i en mindre gruppe (5-10 huse) om at finde en fælles løsning, som man så kunne købe sig ind i efter ønske, men som ikke omfattede hele grundejerforeningen. Henrik (#8) oplyste, at den daværende arbejdsgruppe overvejede en sådan løsning, hvor man kun betalte, hvis man ønskede at være med. Men det var mere kompliceret, også i forhold til beregninger.

Dirigenten efterspurgte herefter en tilkendegivelse i forhold til hvor mange, der kunne være interesserede i en løsning for ladestander, hvis en arbejdsgruppe gik videre med dette. 9 huse tilkendegav ved håndsoprækning en interesse i et videre arbejde.

På forespørgsel fra Henrik (#8) blev det herefter drøftet, om flere ville være indstillede på at være med til at finansiere med op til de 4.000 kr. uanset om man ikke selv påtænker at bruge det endnu. Nancy (#10) oplyste, at hun sidste år havde hørt fra flere, som ville være indstillede på som en éngangsudgift at bidrage til en startkapital, men ikke på at betale de videre udgifter, der efter deres opfattelse måtte erholdes af beboere med behov for at oplade deres bil. Henrik (#8) takkede for dette input.

Tina (#23) supplerede med, at det bliver mere og mere almindeligt med et par ladestandere i boligområder, og at det kan have positiv betydning ved hussalg.

Anette (#6) spurgte til risikoen for, at folk kan komme fra hele området og benytte laderne. Hertil blev det oplyst af den tidligere arbejdsgruppe, at man kan låse for offentligheden, så de er forbeholdt beboere. Forespurgt hertil bekræftede den tidligere arbejdsgruppe også, at der har været dialog med kommunen, og at de forventes at bakke op om løsningen.

Nancy (#10) bemærkede, at der er skabt flere muligheder for at lade op i byen nu, hvorfor der formentlig ikke er behov for samme vækst på vores område. Anne (#4) oplyste dog hertil, at en elbil har bedst af at lade langsomt op, hvorfor bilen derfor ikke har godt af det, hvis man altid vælger hurtigopladningerne på tanken og lignende.

Debatten blev herefter rundet af med en opsummering fra dirigenten. Der kan være behov for at få tilkendegivet, hvor mange der er interesserede i at indbetale en startkapital, uanset om man selv forventer at benytte. Bjarne (#13) vil påtage sig at undersøge dette.

## **9. Valg til bestyrelsesposter v/dirigent**

Dirigenten opsummerede og valgene blev herefter gennemgået i rækkefølge. Dirigenten oplyste, at hvis en formand ikke kan vælges, så skal generalforsamlingen sådan set standses. Herefter må den nuværende bestyrelse blive bedt om at fortsætte arbejdet og indkalde til en ny generalforsamling med det formål at vælge en formand. Dette blev dog ikke nødvendigt.

### **Bestyrelsen:**

- Lis #8 opstillede og blev valgt til formand for bestyrelsen.
- Hanne #14 opstillede til bestyrelsen og blev valgt hertil.
- Jesper #23 opstillede til bestyrelsen og blev valgt hertil.
- Lita #13 var som kasserer ikke på valg, da kassereren kun er på valg hvert andet år.

### **Suppleanter:**

- Jannie #11 genopstillede som suppleant til bestyrelsen og blev valgt hertil.
- Susanne #19 opstillede som suppleant til bestyrelsen og blev valgt hertil.

### **Revisor og revisorsuppleant:**

- Anne #4 genopstillede som revisor og blev valgt hertil.
- Tove #9 opstillede som suppleant til revisorposten og blev valgt hertil.

## **10. Eventuelt**

Anette (#6) spurgte til, om andre har oplevet problemer med en utæt terrasse eller hoveddør. Et par huse oplever noget tilsvarende og opfordres til at kontakte Anette, så de kan gå sammen om at få det løst. Anette har kontakt til et forsikringsselskab.

Tina (# 23) spurgte, om andre kunne have lyst til lidt uformelt samvær på de grønne områder en dag, når vejret er til det. I så fald vil Tina gerne stå for at tage initiativ hertil. Der var opbakning hertil fra Generalforsamlingens deltagere, der tilkendegav at det var en god idé.

Lita (#13) oplyste til slut, at der ikke er modtaget rettelser til beboerlisten. Derfor kommer der ikke en ny rundt i postkasserne foreløbigt.