

Referat af
Ordinær Generalforsamling 2023
Grundejerforeningen Gartnervænget (GV)
Onsdag 26. april 2023 kl. 18.30
Allerød Gymnasium

Antal repræsenterede huse: 20

Referent: Marie-Louise #1

1. Velkomst og valg af dirigent

Bestyrelsens formand Nancy #10 bød velkommen til Generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslog Jesper #23 som dirigent. Der blev ikke stillet andre forslag, og Jesper #23 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.

Dirigenten gennemgik dagsordenen og oplyste i relation til punkt 4, at arbejdsgruppen om ladestandere i foreningen havde tilbagekaldt deres forslag, og at der derfor ikke skulle stemmes herom på generalforsamlingen. Arbejdsgruppen ville under punkt 4 redegøre nærmere herfor.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning med flere punkter var rundsendt på forhånd sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Bestyrelsen havde ikke yderligere at berette.

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

/ Bestyrelsens beretning vedlægges det udsendte referat.

3. Økonomi v/kasserer

Årsregnskaber for 2022

Lita #13 aflagde som kasserer *Årsregnskab Fællesudgifter 2022*, der var underskrevet af revisor og bestyrelse. Regnskabets væsentligste punkter blev forklaret, idet foreningen sluttede året med en kassebeholdning på 23.981 kr. pr. 31. december 2022.

Herefter aflagde Lita #13 *Årsregnskab Varme 2022*, der tilsvarende var underskrevet af revisor og bestyrelse. Som følge af de høje gaspriser var der brugt ca. 44.000 kr. mere end budgetteret i gas, og kassebeholdningen sluttede derfor på ca. 435 kr. pr. 31. december 2022.

Lita oplyste i forbindelse med varmeregnskabet, at der som noget nyt modtages to regninger for henholdsvis gas og transport heraf. Den opkrævning, der senest er udsendt til beboerne i foreningen, vedrørte kun gassen. Transporten vil blive opkrævet sammen med næstkommende regning (ca. 500 kr. pr. hus).

Lita bemærkede herudover, at der i forbindelse med årsregnskabet ses at være et meget varieret varmeforbrug i husene. Bestyrelsen opfordrede derfor til at overveje et eftersyn af husets fyr, hvis man har modtaget en meget høj regning. Der var således eksempel på et hus, hvor den høje regning skyldtes en fejl i fyret.

Da der ikke var bemærkninger hertil, blev begge årsregnskaber godkendt.

Budget Fællesudgifter 2023

Lita #13 gennemgik som kasserer *Budget Fællesudgifter 2023*. Lita oplyste hertil, at bestyrelsen i budgettet lagde op til at hæve fællesudgifterne med 500 kr. om året til dækning af stigende udgifter til bl.a. foreningens forsikring samt til sommer- og vintervedligehold. Det yderligere kontingent ville, hvis budgettet kunne godkendes, blive opkrævet til august.

En grundejer bemærkede, at forslaget vedrørende oprettelse af en ny konto til udlæg (se nedenfor) reelt ville medføre en yderligere stigning, og spurgte om dette var indregnet i budgettet. Bestyrelsen oplyste hertil, at de to beløb forudsættes at blive opkrævet sammen, men at betalinger til den nye konto ikke indgår som en del af budgettet for fællesudgifter.

En grundejer spurgte til posten vedrørende uforudsete udgifter, som i budgettet var anført til 20.000 kr. Bestyrelsen oplyste hertil, at denne post blev vedtaget for to år siden for at gøre det muligt for bestyrelsen hurtigt at kunne handle på uforudsete mindre opståede driftsudgifter, uden at Generalforsamlingen først skal godkende dem.

I forlængelse af ovenstående spørgsmål drøftede Generalforsamlingen seneste års udgifter til opsætning af skilt ved parkeringspladsen og en bom til brandstien. Foreningens formand, Nancy #10 forklarede, at bommen var opsat for at undgå færdsel af tung trafik med lastbiler og større varebiler på brandvejen, hvilket senere kunne føre til større udgifter til reparation af flisebelægning. Desuden forklarede formanden, at en sådan trafik også går ud over græsrabatterne på hver side af brandvejen, og at der samtidig vil være risiko for, at pullerterne bliver beskadigede.

Flere beboere gav udtryk for, at de var meget glade for bommen, da der ofte var folk, der forsøgte at køre den vej.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Budget Varme 2023

Dernæst gennemgik Lita #13 Budget varme 2023. På grund af de svingende priser på gas, er budgettet igen i år med en indbygget usikkerhed. Opkrævning vil fortsætte som aconto-opkrævning, når regningerne modtages.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Oprettelse af ny konto til udlæg

Lita #13 præsenterede bestyrelsens indstilling til oprettelse af en ny konto til udlæg med henblik på, at der i foreningen oprettes en ny konto til midlertidige udlæg i de tilfælde, hvor en eller flere boligejere af forskellige årsager ikke rettidigt betaler udgifter vedtaget af Generalforsamlingen. Ifølge forslaget skal kontoen årligt over de næste to år tilføres kr. 500 pr. boligejer. Betalingen vil komme til at ske i sammenhæng med betaling af kontingent og forsikring.

Forslaget blev debatteret af Generalforsamlingen. Der blev i den forbindelse spurgt til beløbs størrelse og konsekvensen, hvis en beboer undlader at betale en regning på mere end 1.000 kr. Bestyrelsens forklarede hertil, at der med kontoen godt vil kunne foretages udlæg for beboere for mere end 1.000 kr., idet pengene herefter vil blive indkrævet hos den pågældende.

Forespurgt dertil oplyste bestyrelsen desuden, at der ikke aktuelt har været situationer, hvor det er fundet nødvendigt at opkræve gebyr ved for sen betaling af udgifter til Grundejerforeningen. Bestyrelsen er opmærksom på muligheden herfor i vedtægterne.

Det blev drøftet, om de pågældende beløb ikke blot kunne opkræves hos de øvrige grundejere, hvis scenariet måtte indtræde, hvor en beboer ikke kunne eller ville betale. Bestyrelsen ser dog den ulempe derved, at der i givet fald først skal sendes ny opkrævning ud til 22 grundejere, som derved skal ulejliges og foretage betaling, før regningen kan dækkes. Herefter skal beløbet så indkræves fra den beboer, der ikke rettidigt har betalt, og derefter pengene igen fordeles til de 22 grundejere. Bestyrelsen finder ikke denne løsning hensigtsmæssig eller rimelig, herunder da det vil være tidskrævende for bestyrelsen, som står for dette arbejde uden vederlag.

Der blev stemt om forslaget ved skriftlig afstemning.

- 19 stemte for.
- 1 stemte imod.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Udskiftning af Kamstrup varmemålere

Lita #13 orienterede Generalforsamlingen om den situation, hvor der tidligere på året var konstateret fejl i varmemåleren i nr. 2, idet batteriet var fladt. Dette betød, som beskrevet i bestyrelsens beretning under punkt 5.c, at hele varmemåleren måtte skiftes ud.

Hvis fordelingen af husenes samlede varmemålerbrug og dermed også varmeudgift skal opgøres korrekt mellem husene, er det vigtigt, at alle husenes varmemålere fungerer, som de skal. Da batteriernes levetid er estimeret til 7-8 år, kan der være risiko for tilsvarende situationer med flade batterier indenfor de kommende år. Bestyrelsen ønskede derfor en drøftelse af det videre forløb og Generalforsamlingens tilkendegivelse i forhold til mulige løsninger.

Som Lita #13 forklarede, kunne en mulighed være enten at få alle varmemålere skiftet snarest. Alternativt kunne en løsning præsenteres på generalforsamlingen næste år, idet der i givet fald vil være behov for, at alle grundejere foretager månedlig kontrol af varmemåleren for at undgå tvivl om målinger. Det er således ikke muligt at genskabe data for året, hvis måleren går ud.

Nancy #10 oplyste supplerende hertil, at vi under alle omstændigheder skal have foretaget en rensning af anlæggenes snavssamler i 2024. Hvis grundejerne vil forpligte hinanden på at kontrollere deres målere løbende frem til næste års generalforsamling for at undgå fejl, kunne en mulig løsning være at få lavet eftersyn og udskiftning samtidig i 2024.

Mulighederne blev debatteret på Generalforsamlingen. Der var generelt enighed om, at der inden udskiftning skulle indhentes flere tilbud. Nancy #10, som har stået for kontakten med Kamstrup og VVS-firmaet, oplyste hertil, at også Kamstrup har bekræftet, at udskiftning ikke er muligt i de nuværende målere. I hus nummer 2 er der skiftet til en nyere model med 2 A-celle litium batterier med en estimeret levetid på 14 år. Heller ikke i denne model, er det muligt at skifte batterier. En varmemåler, hvor batterierne kan skiftes, vil være dyrere, og det vil skulle afklares, om en sådan måler kan passe i husene.

Efter debatten var der på generalforsamlingen opbakning til forslaget om at lade bestyrelsen undersøge mulige løsninger nærmere og præsentere forslagene til beslutning på næste års generalforsamling, og at alle indtil da må sørge for at kontrollere deres varmemåler månedligt og straks kontakte bestyrelsen, hvis batteriet går ud.

Dirigenten konkluderede på baggrund af debatten, at bestyrelsen kan gå i gang med at undersøge og identificere den rigtige løsning. Indtil da må vi alle holde øje med vores varmemålere ved månedlig kontrol og hjælpe hinanden, hvis nogen er i tvivl. Bestyrelsen skal kontaktes, hvis en varmemåler ikke virker.

4. Etablering af ladeløsning i G/F Gartnervænget

På generalforsamlingen 2022 blev der nedsat en arbejdsgruppe med det formål at tilvejebringe forslag til, hvordan vi får etableret fælles ladestandere til elbiler og opladningshybridbiler.

Arbejdsgruppen består af Henrik #4, Thomas #21 og Henrik #8. Derudover var Anders Meulengracht (Home Charge) inviteret med til denne generalforsamling for at besvare Generalforsamlingens spørgsmål til løsningen.

Arbejdsgruppen forklarede indledningsvist baggrunden for, at forslaget ikke på dagens generalforsamling ville blive lagt til afstemning. Arbejdsgruppen var således blevet opmærksom på, at det ikke ligger indenfor foreningens definerede formål at drive en ladeløsning. De havde derfor valgt at tilbagetage forslaget, og der var i stedet lagt op til drøftelse og input til det videre arbejde.

Arbejdsgruppen præsenterede herefter løsningsforslaget nærmere. Helge #19 bidrog med at erklære sig enig med bestyrelsen i, at det ikke i Allerød er lovligt at lægge ledning over fortovet, medmindre dette sker ved brug af en kabelkasse, som imidlertid har vist sig at være vanskelig at skaffe.

Det fremlagte forslag og overvejelser vedrørende ladeløsninger blev debatteret. Der blev i den forbindelse noteret følgende punkter til det videre arbejde i arbejdsgruppen:

- Parkeringspladsen i Gartnervænget er en privat fællesvej. Mulighederne for at forbeholde to (eller flere) pladser til elbiler, bør derfor overvejes og afklares med kommunen.
- Arbejdsgruppen blev opfordret til at overveje alternative betalingsmodeller, hvor brugerne af løsningen betaler et større beløb end grundejere, der ikke er brugere heraf. Der blev henvist til fremgangsmåde anvendt i Rønneholtparken.

5. Valg til bestyrelsesposter

Bestyrelsen:

- Nancy #10 var ikke på valg, da formanden kun er på valg hvert andet år.
- Marie-Louise #1 genopstillede til bestyrelsen og blev valgt hertil.
- Thomas #21 genopstillede til bestyrelsen og blev valgt hertil.
- Lita #13 genopstillede som kasserer og blev valgt hertil.

Suppleanter:

- Jannie #11 genopstillede som suppleant til bestyrelsen og blev valgt hertil.
- Jesper #23 opstillede som suppleant til bestyrelsen og blev valgt hertil.

Revisor og revisorsuppleant:

- Anne #4 genopstillede som revisor og blev valgt hertil.
- Hanne #14 genopstillede som suppleant til revisorposten og blev valgt hertil.

6. Kommunikation

Hjemmesiden

På generalforsamlingen 2022 blev det besluttet, at foreningens hjemmeside ikke skulle opdateres det næste år, og at emnet skulle tages op igen på denne generalforsamling i 2023.

Det blev drøftet, om hjemmesiden havde været savnet. Der var ingen beboere, der tilkendegav et behov for en aktiv hjemmeside. Der var stemning for at bevare hjemmesiden som nu.

Nancy #10 noterede på den baggrund, at der var tilfredshed med en passiv hjemmeside. Hjemmesiden fortsætter derfor i den nuværende passive form.

INFO

Bestyrelsen ønskede at høre, om beboerne har været tilfredse med INFO-meddelelserne, som sendes rundt løbende over året. Tilkendegivelserne fra Generalforsamlingen var positive.

INFO-meddelelserne vil dermed fortsætte som hidtil.

7. Eventuelt

Helge #19 tilkendegav, at de gerne i nr. 19 vil stille deres hus til rådighed igen i december til julehygge med æbleskiver lige som i 2022. Generalforsamlingen takkede herfor.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen 2023 for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Dato: 28/4-23 Dirigent: Jens Gyødt

Dato: 28/4-23 Formand: N. F. L.