

# Grundejerforeningen Hvedevænget

Referat af ekstraordinær generalforsamling 25 maj 2004

Dagsorden for generalforsamling:

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent
3. Eventuelt

På generalforsamlingen var repræsenteret 35 af bebyggelsens huse ved personligt fremmøde og andre 7 huse ved fuldmagt.

## ad 1 - Valg af dirigent

Formanden foreslog Jørgen Siiger, nr. 79 som dirigent. Jørgen accepterede og blev uden modkandidat valgt med applaus.

Dirigenten konstaterede at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt og spurgte om der var bemærkninger til dagsordenen.

Mortensen nr. 64 fandt det beklageligt, at der blev indkaldt til generalforsamling uden mulighed for at drøfte tidligere foretagne beslutninger. Nævnte bl.a at beslutningen på generalforsamling 3. marts 2004 om indførelse af regelsæt for håndværkere og lignende for kørsel på stisystemet, blev vedtaget på forkert grundlag (procedurefejl) der kræver dispensation fra lokalplanen (§5, stk. 5.3. sidste afsnit). Mortensen ønskede derfor inden for en uge fra general forsamlingsdatoen en erklæring fra bestyrelsen, hvor det blev præciseret, at al motoriseret kørsel på stisystemet er forbudt.

(Generalforsamlingen 3. marts 2004 viser følgende udfald på problemstillingen: Citat: "*Forslaget har derfor ikke nogen effekt før en ændring af (dispensation fra) lokalplanen måtte finde sted*" -citater slut.)

## ad 2 - Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent

Herefter fremlagde Helge Hesselberg nr. 13 budgettet, som var lagt med udgangspunkt i budgetforslag af marts 2004 - samt faktiske regnskabstal fra tidligere år. Helge havde følgende bemærkninger:

- løbende udskiftning af fliser er søgt gjort billigere (frem for professionel gartner) - bl.a. med en hjælpende hånd fra bebyggelsens beboere.
- skuret (indeholdende traktor m.v.) trænger til udbedring af bl.a. spær m.v. - der er indhentet tilbud - men udbedring ønskes gennemført billigere - igen med en hjælpende hånd fra bebyggelsens beboere.
- budgettet indeholder reparation af 2 gavlvinger.
- beløb til fællesarrangementer er sat op til 12.000, idet erfaringer har vist, at tidligere afsatte beløb til dette formål ikke har været tilstrækkelig.
- advokat- og konsulentbistand indeholdt bl.a. yderligere forventede omkostninger til ingeniør/varme og arkitekt til udfærdigelse af tegninger til diverse overdækninger.

På grundlag af ovennævnte er budgetteret med en stigning af kontingentet på kr. 25- pr. måned eller kr. 250- pr. år (fra kr. 4.250- til kr. 4.500-).

Kromann nr. 74 havde sammenlignet budgettet for 2004 med faktiske regnskabstal for 2003 og fremdrog bl.a. følgende.

- drift og vedligehold var steget med +55% traktorvedligehold med +40%
- advokat- og konsulentbistand m.v. med +56%
- kontorhold med +40%
- affalds container -44% ("julecontainer" sparet væk, da erfaringer viste, at der ikke var det store behov for en sådan)

Med udgangspunkt i faktiske omkostninger for 2003 med tillæg af 10%, ville dette beløb andrage kr. 292.000. Budgettet for 2004 viser et beløb på kr. 361.000.

Hertil svarede kassereren, at han var ked af denne sammenligning, idet der efter kassererens mening ikke var sket så drastiske stigninger i forhold til det oprindelige 2004 budget..

Johansen nr. 45 var ked af, at "jule-container" var sparet væk, idet ikke alle i bebyggelsen har bil, og derfor må gemme bl.a. juletræet til juni måned, når "årets" enlige container er til disposition.

Kromann nr. 74 mente der var tale om reparation af 3 a 4 gavlvinger a ca. kr. 30.000, og foreslog, at grundejerforeningen optog lån til denne aktivitet.

Kassereren ønskede ikke at optage lån til en sådan aktivitet, idet det var svært at styre ydelserne fra de enkelte grundejer - og at tidligere optagne lån nærmest havde været umulige at administrere.

Mortensen nr. 64 mente, at da posten "advokat- og konsulentbistand" (kr. 25.000) indeholdt arkitekthonorar til tegninger på diverse overdækninger, ville han ikke være med til at betale dette, men mente at det alene var de grundejere, som "ulovligt" havde opført diverse overdækninger, som skulle betale for denne omkostning. Foreslog derfor denne post blev reduceret, således at kontingentet kunne fastholdes uændret.

Dirigenten nævnte, at efter hans mening - rent juridisk - bør arkitekthonorar bæres af grundejerforeningen, hvis overdækninger gælder mere en én ejendom i bebyggelsen. Hvis det kun vedrører én ejendom, bør grundejeren selv betale.

Sandberg nr. 48 mente, at sagen med ulovlige overdækninger alene burde være en sag mellem den enkelte grundejer og Karlebo Kommune.

Kromann nr. 74 kom med ændringsforslag til budgettet, således der tages kr. 60.000 fra foreningens formue på kr. 214.000.

Kiander nr. 5 spurgte hvordan bestyrelsen stiller sig, når alle rent fysisk ikke har mulighed for at deltage i de omtalte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Foreningen havde tidligere valgt, at betale sig fra det. Dirigenten nævnte, at alle kunne deltage - og yde efter evne.

Kromann nr. 74 nævnte, at erfaringer fra tidligere fællesarrangementer havde vist, at kun et fåtal samt bestyrelsen mødte op til sådanne forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.. Bad samtlige beboere at deltage. Dirigenten udtrykte de bedste forhåbninger om bred deltagelse i fremtidige fælles havedage.

Mortensen nr. 64 ønskede "ført til referat", at arkitekthonorar til tegninger til overdækninger ikke skal betales af grundejerforeningen, men derimod af den enkelte grundejer.

Kromann nr. 74 havde selv en ulovlig overbygning og ønskede, at de beboere som havde begået ulovligheder, selv skulle betale. Foreslog foreningen reserverer beløb til arkitekttegninger. 1/80 af

dette beløb betales af den enkelte grundejer med en overbygning h.h.v. til gården og til haven, medens grundejere som fremadrettet ønsker overdækninger også betaler 1/80 af arkitekthonoraret. Bestyrelsen skulle så sikre, at pengene blev opkrævet hos de aktuelle grundejere.

Mortensen nr. 64 erklærede sig uenig i denne løsning, idet omkostninger til arkitekttegninger bør bæres af de grundejere, som havde ulovlige overdækninger.

Kromann nr. 74 nævnte, at hvis Karlebo Kommune kommer med retningslinier for lovlige overdækninger, skal de nuværende ulovlige overdækninger rette sig efter disse retningslinier. Foreslog at egenkapitalen benyttes til betaling af arkitekttegninger.

Johansen nr. 45 har selv en ulovlig overbygning på gårdsiden og nævnte, at det ville være at gå "i for små sko", hvis grundejerforeningen ikke ville være med til at betale.

Bovin nr. 28 nævnte, at bestyrelsen skulle - jvf generalforsamling af 3. marts 2004 - søge godkendelse resp. lovliggørelse.

Bagge nr. 16 - forslag til dispensation fra lokalplanen skulle udarbejdes af bestyrelsen.

Formanden understregede, at det på generalforsamling 3. marts 2004 blev besluttet at gå i dialog med kommunen. Det blev ligeledes besluttet, at vi skal have udfærdiget arkitekt tegninger til fremtidige overdækninger. Kunne godt se muligheden for, at grundejerforeningen lægger beløb ud til tegninger, og lover at opkræve aktuelle beløb hos de pågældende grundejere med overbygning, ligesom hos grundejere, som fremadrettet ønsker en overbygning.

Christiansen nr. 9 fandt det rystende, at der var så stor ståhej for et anslået beløb på ca. kr. 10.000 til arkitekttegninger.

Kromann nr. 74 fandt det formålstjenligt - forudsat at overbygningen godkendes/lovliggøres , hvis der "et eller andet sted" opdateres, at nye overdækninger skal betale for andel i arkitekttegninger til bestyrelsen.

Formanden rekapitulerede forslaget fra Kromann nr. 74 om, at omkostninger til arkitekttegninger betales af grundejerforeningen og betragtes som en slags værdipapir, hvor nye overdækninger - i lighed med bestående - betaler 1/80 af omkostningen til grundejerforeningen. Forslaget kom til afstemning med følgende resultat:

Omkostningen betragtes som værdipapir:

49 stemmer imod forslaget  
31 stemmer for forslaget.

Forslaget om at omkostning til arkitekttegninger betragtes som et værdipapir blev således forkastet.

Dirigenten konkluderede herefter, at "advokat og konsulentbistand" i budgettet sættes til de anførte kr. 25.000.

Herefter foreslog dirigenten afstemning om budgettet i sin nuværende form og indhold:

For budgettet stemte: 59  
Imod budgettet stemte: 14  
Følgende undlod at stemme: 2.

Det af bestyrelsen foreslåede budget, som var det mest vidtgående, blev således vedtaget. Herefter foreslog dirigenten afstemning om kontingentstørrelsen:

For forslaget om kr. 4.500- pr. år stemte: 56

For forslaget om uændret kontingent - kr 4,250 - stemte: 23.

Kontingentet for 2004 blev hermed fastsat til kr. 4.500-.

### **ad 3 - Eventuelt**

Kiander nr. 5 fremførte på foranledning af Nielsen nr. 62 følgende:

Citat start:

*"Vi påskønner at få information fra bestyrelsen. Det synes vi er rigtig godt.*

*Men vi påskønner ikke, at beboere "hænges" ud i et sådant informationsblad. Vi synes faktisk, det er direkte usmageligt og ikke just gavnligt for at skabe god stemning i Hvedevænget.*

*Vi lever i et demokratisk samfund, hvor enhver har ret til at kontakte såvel de kommunale myndigheder som de lokale politikere. Denne demokratiske ret har vi alle, uanset om vi sidder i en bestyrelse eller ej, og vi har ikke pligt til at underrette bestyrelsen, hvis denne demokratiske ret bruges. Vi lever heldigvis i et demokratisk samfund, hvor vi alle har lov at ytre os og bruge det politiske system. Lad være med at ophidse Jer over det, det klæder Jer ikke. " Citat slut.*

Bovin nr. 28 nævnte problem hvor Falck havde haft med pullerterne og ikke kunne komme helt frem til aktuel adresse/grundejer.

Formanden takkede nr. 5 for oplæsningen af brevet fra nr.62, og nævnte i samme forbindelse at pullerterne knækker ved påkørsel af eksempelvis en ambulance. Falck er blevet kontaktet vedr. disse pullerter, men Falck vil ikke påkøre og knække disse.

Kiander nr. 5 efterlyste en handlingsplan for overdækninger.

Bestyrelsen var gået i gang med arbejdet vedr. overdækninger og bestyrelsen vil informere bredt om arbejdet. Handlingsplanen består i at få udfærdiget arkitekttegninger, kontakte kommunen, som iflg., det oplyste vil se positivt på sagen.

Kiander nr. 5 vil gerne melde sig til arbejdet i denne arbejdsgruppe vedr. overdækninger.

Mortensen nr. 64 udtrykte skepsis i relation til det store ansvar ved vedligeholdelse af bebyggelsen. Omtalte endvidere at det var konstateret, at en motorcykel i 5 år havde været parkeret på stisystemet.

Sørensen nr. 10 anerkendte den tidligere bestyrelses store arbejde og ansvar, og mente at den nye bestyrelsen ville være opgaven voksen vedr. vedligehold af bebyggelsen.

Røen nr. 65 omtalte de fælles havedage contra gartnere, og udtrykte ønske om genindførelse af den specielle ånd i Hvedevænget.

Mortensen nr. 64 udbad sig referater fra bestyrelsesmøderne og omtalte, at sand fra sandkasserne ikke burde placeres på volde m.v. men spredes på græsarealerne.

Formanden svarede, at i relation til åbenhed omkring bestyrelsesmøder, ville dette ikke være et brud på den nye åbenhed, som den nye bestyrelse ønskede i Hvedevænget. Formanden udbad sig mindeligt om arbejdsro, indtil bestyrelsen havde haft lejlighed til at sætte sig ind i alle de forhold, som ejerforeningen i Hvedevænget indebærer.

Larsen nr. 51 omtalte de grundejere, som havde fået konstateret problemer med rygtagsten. Arbejdet skulle igangsættes, når det var slut med nattefrost.

Bestyrelsen nævnte, at arbejdet vil blive igangsat i løbet af sommeren.

Dirigenten spurgte, om der var flere der ønskede ordet. Da dette ikke var tilfældet, erklærede dirigenten den ekstraordinære generalforsamling for afsluttet, og takkede for god ro og orden.

Hanne Rasmussen  
Formand

Jørgen Siiger  
Dirigent

Ole Nørgaard  
Referent

04-06-02/ON