



Grundejerforeningen af 11. februar 1931 / Brønshøj
www.GF31.dk

Referat af ordinær generalforsamling

28. april 2010 i Medborgerhuset Pilegården, Brønshøjvej 17

76 af foreningens 272 medlemmer var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

Formanden bød velkommen til de fremmødte medlemmer og til de indbudte gæster, advokat Bjørn Nielsen og rådgiver Peter Hartvig. Derefter præsenterede de enkelte bestyrelsesmedlemmer sig.

1. Valg af dirigent

Lars Nørgaard Andersen, Bækkeskovvej 53 blev valgt som dirigent. Der blev også valgt to stemmetællere: Foreningens revisor, Tom Omak og revisorsuppleant, Hans Offeren.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden, Henrik Herløv Jørgensen, fremlagde bestyrelsens beretning, som havde fokus på vores veje. Siden vi begyndte at spare op til vejprojektet, har bestyrelsen kun gennemført en nødtørftig vedligeholdelse af vejene. Det har ført til flere påbud fra kommunen. De seneste år har vi modtaget i alt 17 påbud om at udbedre skader på veje og fortove. Snerydning af vejene vil blive en stor post på dette års regnskab. Vinteren 2009-10 har kostet os omkring 45.000 kr. i snerydning.

I tilknytning til beretningen var der en kort diskussion af nytten af snerydningen. Derudover mente et medlem, at der var kommet flere skraldebiler på vejene efter omlægningen 1. marts til nyt selskab. Kassereren lovede, at bestyrelsen vil se på sagen. Endelig fremkom der nogle holdninger for og imod vejbump i foreningen.

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for grundejerforeningen til godkendelse

Kassereren, Henrik Larsen fremlagde det reviderede regnskab for grundejerforeningen, som viser et overskud på 35.000 kr. Kassereren oplyste, at ni medlemmer stadig er i betalingsrestance. De pågældende medlemmer får en tidsfrist på uge fra referatet af den ordinære generalforsamling er omdelt til at indbetale det skyldige beløb. Derefter vil sagerne blive overdraget til vores advokat med henblik på inddrivelse ved inkasso. Advokatsalær i den forbindelse bliver opkrævet hos de skyldige medlemmer.

For at mindske vores omkostninger til vedligeholdelse af veje og fortove opfordrede kassereren medlemmerne til at anmelde skadevoldere til bestyrelsen, fx lastbiler som ødelægger fortove i forbindelse med byggeprojekter i området.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af det reviderede regnskab for vejfonden til godkendelse

Kassereren fremlagde det reviderede regnskab, som blev godkendt.

5. Forslag fra bestyrelsen omhandlende økonomi

- a. Budget for grundejerforeningen 2010

Budgettet for grundejerforeningen blev vedtaget.

- b. Forslag om kontingent for 2010

Forslaget om et uændret kontingent på 500 kr. blev vedtaget.

c. Budget for vejfonden 2010

Budgettet for vejfonden blev vedtaget.

d. Forslag om bidrag til vejfond 2010

Forslaget om at forøge bidraget til vejfonden til 2.800 kr. om året blev vedtaget. Forøgelsen var begrundet med, at vores vejfondsbidrag bør reguleres i forhold til den almindelige prisudvikling i samfundet.

6. Forslag fra medlemmerne

a. Endelig vedtagelse af forslag til vedtægtsændringer fremsat på generalforsamlingen 2008 af medlem Jørgen Lauridsen.

Forslaget bestod af seks delforslag til vedtægtsændringer. Forslagsstilleren indledte med at trække forslag 4 og 5 tilbage, da de nu er forældede. De øvrige fire forslag blev vedtaget – dog med ændringer til forslag 2a og forslag 3.

Forslag 2a blev ændret til:

”Der indsættes denne tekst i § 9 efter anden sætning: Bestyrelsen skal kunne dokumentere og referere sine møder, men fastlægger selv formen”.

I forslag 3 om ændring af § 15 blev forslaget til ny tekst ændret til:

”Referat fra ordinær og ekstraordinær generalforsamling udsendes hurtigst muligt og senest 2 måneder efter generalforsamlingens afholdelse og underskrives af dirigenten og referenten. I det omfang grundejerforeningen opretholder en hjemmeside drøfter generalforsamlingen løbende niveauet, herunder minimumskrav til indhold.”

De vedtagne forslag vil blive indføjet i foreningens vedtægter.

7. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændring

Formanden indledte med at sige, at baggrunden for forslaget var, at alle bankerne kræver en ændring af vores vedtægter, hvis de skal gå ind i en finansiering af vores veje. Ændringen betyder, at medlemmer, som deltager i det fælles lån til finansiering af vejprojektet, hæfter personligt og solidarisk for lånet. Formanden bad derefter foreningens advokat, Bjørn Nielsen om at gøre yderligere rede for forslaget.

Bjørn indledte med at citere fra Nordeas lånetilbud, som var blevet uddelt før generalforsamlingen sammen med et tilbud fra Arbejdernes Landsbank: ”Medlemmer som ikke deltager i låneoptagelsen, eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen. Realiserer foreningen et tab på en insolvent ejer i henhold til et fælleslån, vil foreningen kunne udgiftsføre dette tab og i henhold til vedtægterne kunne kræve, at samtlige medlemmer betaler efter deres fordelingstal til dækning af dette tab. Reelt vil nogle medlemmer således kunne komme til at dække tab på et fælleslån, de ikke deltager i.”

Bjørn lagde derudover vægt på, at

- Bankernes krav er helt normalt både i forhold til grundejerforeninger og ejerboligforeninger
- Hæftelsen begrænses i vedtægterne til maksimalt det dobbelte af et medlems egen andel af lånet. Tilbuddet fra Nordea er dog bedre på dette punkt, idet de tilbyder en hæftelse på kun 1½ gang egenbidraget, dvs. hvis andelen af lånet udgør 55.000 kr., så hæfter man for 82.500 kr.
- Den solidariske hæftelse betyder i praksis, at medlemmer over den almindelige drift kommer til at lægge penge ud for det medlem, som ikke betaler den årlige ydelse på fælleslånet, idet grundejerforeningen over driften er nødt til at dække afdraget på lånet for det ikke-betalende medlem. Udlægget vil bestyrelsen dog efterfølgende søge at inddrive vha. advokat og evt. retslig inkasso. Denne fremgangsmåde svarer helt til den procedure bestyrelsen anvender i dag, når medlemmer ikke betaler deres kontingent. Teoretisk set kan en inkassosag selvfølgelig ende med, at skyldner er insolvent, men så vil den nye ejer overtage forpligtelsen på lånet

- Ved fraflytning frigør man sig fra hæftelsen – køber kommer til at hæfte for lånet, hvis det ikke bliver indfriet i forbindelse med handlen.

Herefter blev der gået til afstemning. Resultatet blev:

44 medlemmer stemte for forslaget

23 medlemmer stemte imod

3 medlemmer stemte blankt.

Forslaget blev dermed vedtaget.

8. Forslag fra bestyrelsen om vejprojekt

Forslaget var opdelt i to delforslag:

Forslag 1: Bemyndigelse til bestyrelsen til at gå i gang med vejprojektet i 2010 og til at optage lån op til 15 mio. kr.

Forslag 2: Udarbejdelse af en helhedsplan for hastighedsdæmpende foranstaltninger for området.

Formanden og kassereren præsenterede vha. power points vejprojektet. Vi har modtaget tilbud fra tre entreprenører på at gennemføre den samlede renovering af veje og fortove. Tilbuddene ligger på mellem 16 og 17 mio. kr. Når projektet forventes at gå i gang til efteråret 2010 vil vi have opsparret omkring 3 mio. kr. Derudover har vi fået låntilbud fra Nordea og fra Arbejdernes Landsbank på betingelse af, at vores vedtægter ændres, jf. pkt. 7. Tilbuddet fra Nordea er mest attraktivt. Nordea tilbyder en lavere rente og kræver kun en solidarisk hæftelse på 1,5 gange ens egen låneandel. Derudover har Nordea stor erfaring med at administrere denne type lån til grundejerforeninger og ejerboligforeninger.

Herefter blev der åbnet for spørgsmål fra salen, og spørgelysten var stor:

- Hvor lang er levetiden af vejrenoveringen?
- Svar: Omkring 70 år og med en langt mindre løbende vedligeholdelse end i dag.
- Kan man vælge at betale et engangsbeløb i stedet for at indgå i en afdragsordning?
- Svar: Ja, det kan man godt. Bjørn Nielsen henviste dog til Nordeas formulering, hvoraf det fremgår, at man som medlem indirekte kan komme til at betale et medlems manglende afdrag på lånet med 1/270-del per medlem gennem foreningens normale drift. Det vil svare til 17 kr. per medlem. Denne betaling vil dog være at betragte som et udlæg, idet bestyrelsen vil have en forpligtelse til at søge det udlagte beløb inddrevet ved at gennemføre en inkasso- og fogedretssag, hvor der bliver tinglyst et udlæg på ejendommen, og hvor grundejerforeningen ultimativt kan lade ejendommen sælge på tvangsauktion for derved at få sine penge. Dette selvfølgelig under forudsætning af, at der er, eller kommer, en friværdis i ejendommen.
- Er der taget højde for uforudsete udgifter og prisstigninger i løbet af projektet?
- Svar: Ja, der er sat 10 % af de forventede udgifter af til uforudsete udgifter, fx hvis jorden i området skulle være forurennet, så jorden bliver dyr at slippe af med.
- Hvordan udformes overgange til nabogrundejerforeningerne?
- Svar: Der vil blive lavet pæne overgange på fortove, hvis naboforeningerne har en anden udformning end vores. Vi renoverer dog kun vores egen halvdel af vejen, hvor veje deles på langs mellem to grundejerforeninger, som det fx er tilfældet på en strækning af Bækkeskovvej. Bestyrelsen vil orientere nabogrundejerforeningerne om vores vejprojekt og om hvem, som er vores rådgiver.
- Kan vi risikere at vores nye veje bliver skæmmet af opgravninger i forbindelse med kommende ledningsrenoveringer i området?
- Svar: Vi har holdt møde med alle de ejere, som har ledninger i vores område for at høre om deres planer og for at informere dem om vejprojektet. Et resultat af mødet er det aktuelle arbejde med

renovering af vandledningerne i en del af området. DONG har oplyst, at de i købet af to år skal i gang med at lægge deres el-luftledninger i jorden.

- Må man lave individuelle løsninger, som fx selv lægge dobbeltfliser eller asfalt, hvis man foretrækker disse løsninger?
- Svar: Nej, det vil være ulovligt. Kommunen vil have, at vores projekt får et ensartet udseende.

Omkring finansieringen af vejprojektet kunne kassereren oplyse, at skattemyndighederne tilbyder pensionister mulighed for at få indefrosset vejfundsbidraget i form af et lån i huset til en meget lav rente.

Der var en del diskussion for og imod dobbeltfliser. Bestyrelsen havde undersøgt sagen. Det vil fordyre projektet med 2,2 mio. kr. sammenlignet med den løsning med enkeltfliser på tværs, som vi har nu. Fordyrelsen svarer til godt 600 kr. om året per medlem.

Der blev afholdt en vejledende afstemning om at gennemføre en løsning med dobbeltfliser. Afstemningen viste, at der ikke var opbakning til denne løsning.

Herefter blev der gået til afstemning om bestyrelsens forslag 1 om igangsætning af vejrenovering. Resultatet blev: 42 medlemmer stemte for forslaget, 25 medlemmer stemte imod, og 1 medlem stemte blankt. Forslaget blev dermed vedtaget.

Herefter blev der gået til afstemning om forslag 2, at bestyrelsen laver en samlet plan for hastighedsdæmpende foranstaltninger i foreningens område – en plan som også omfatter de veje, hvor der ikke i øjeblikket er vejbumper. Resultatet af afstemningen blev: 37 medlemmer stemte for forslaget, 17 medlemmer stemte imod, og 16 medlemmer stemte blankt. Forslaget blev dermed vedtaget.

9. Valg til bestyrelsen og valg af revisor og suppleanter

Følgende blev valgt:

- a. Til bestyrelsen: Henrik Herløv Jørgensen, Jesper Munksgaard og Henrik Larsen – alle var genvalg
- b. Suppleanter til bestyrelsen: Frank Sparholt, Astrupvej 2A og Hans Rasmussen, Astrupvej 2B
- c. Revisor: Tom Omak (genvalg)
- d. Revisorsuppleant: Hans Offersen (genvalg)

10. Eventuelt

På forespørgsel fra et medlem, oplyste kassereren, at bestyrelsen har tænkt sig at vælge Nordea til at finansiere vejprojektet, da deres tilbud er bedst.

Herefter afrundede dirigenten generalforsamlingen og takkede for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 22.30

Referent


Jesper Munksgaard

Dirigent


Lars Nørgaard Andersen