

Grundejerforeningen Holmehus

Referat af generalforsamling 29 november 2022

Afholdt på Nordrupvej 6, 2700 Brønshøj, Kl. 19:00-21:30

Dagsorden

1. Praktisk info
2. Valg af dirigent og referent
3. Status på HOFOR
4. Bestyrelsens beretning
 - a. Vedr. Grundejerforeningen – Barbara Erazo-Nielsen
 - b. Vedr. Vejfonden - Malthe Ott Nielsen
 - c. Vedr. pladsen, herunder pladsfest
5. Fremlæggelse af revideret regnskab
 - a. For grundejerforeningen (vedlagt)
 - b. For vejfonden (vedlagt)
6. Godkendelse af budget for perioden indtil generalforsamling i november 2023
 - a. For grundejerforeningen (vedlagt)
 - b. For vejfonden (vedlagt)
7. Indkomne forslag (beslutningspunkt)
 - a. Beslutning om HOFORs klimatilpasningsprojekt (samme bilag som punkt 6b, vedlagt)
 - b. Beslutning om projektering af renovation af veje og fortove v/ Hartvig Consult (bilag)
8. Valg af
 - a. Bestyrelsesmedlemmer for to år
 - i. Kasserer (Noah Torp-Smith modtager genvalg)
 - ii. Medlem (Malthe Ott-Nielsen modtager genvalg)
 - iii. Suppleant (Lars Erik Knudsen modtager genvalg)
 - b. Revisor og revisorsuppleant for to år
 - i. En revisor (Søren Sylvan Møller modtager genvalg)
 - ii. En revisorsuppleant for 2 år (Jesper Thomsen)
 - c. 2 medlemmer af festudvalg for et år
 - i. Lene Nielsen
 - ii. Maja Linnea Stabell
9. Fastsættelse af kontingent og bestyrelshonorar
 - a. Bestyrelsen foreslår uændret honorar for medlemmer (3000 kr.) og for suppleanter (1000 kr.)
 - b. Bestyrelsen foreslår uændret honorar til webmaster (1000 kr.)
 - c. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent for forening 1000 kr. og for vejfonden 2000 kr.
10. Eventuelt

Ad 1: Praktisk information

Der blev informeret om, at der var besøg til generalforsamlingen fra såvel HOFOR (ved Claus Mouritzen), Hartvig Consult (ved Peter Hartvig og Abdi Mohamoud) og Arbejdernes Landsbank (ved René Hyrpel). Der var mødt 48 medlemmer frem personligt, og der var tre der var repræsenteret ved fuldmagt.

Ad 2: Dirigent og referent

Erik Agertoft blev valgt som dirigent. Noah Torp-Smith blev valgt som referent.

Erik konstaterede at generalforsamlingen var blevet rettidigt indkaldt. Dagsordenen opfyldte ikke vedtægternes bestemmelser om at budgetterne skulle godkendes under et selvstændigt punkt, men det var blevet rettet ved en præcisering, som efterfølgende var blevet rundsendt. Desuden var der vedlagt reviderede regnskaber for den forgangne periode med daterede underskrifter, samt budgetter for den kommende periode. Dirigenten vurderede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Dirigenten anbefalede desuden, at bestyrelsen fremover anvender den dagsorden, der fremgår af §25 i foreningens vedtægter.

Ad 3 Status HOFOR:

Det blev besluttet at drøftelserne omkring HOFOR blev flyttet til beslutningspunktet (dagsordenens punkt 7a).

Ad 4 Beretninger:

Formanden berettede, at der er blevet holdt 4 bestyrelsesmøder og to møder med HOFOR og Hartvig. Der var planlagt en picnic som pladsfest, men den måtte aflyses på dagen på grund af meget dårligt vejr.

Beretningen om vejfonden ved Malthe: Der sker en masse drøftelser, men samtidig sker der ikke så meget konkret på selve vejene eller fortovene. Der er store projekter på tegnebrættet (som bliver drøftet senere), og derfor vil man ikke sætte store renoveringer i gang.

Malthe talte også om pladsen. Der er fjernet asfalt, og derefter har pladsen set rigtig pæn ud. Der er for en uge siden opstået tvivl om adkomst til pladsen, og om vi som forening kan give HOFOR tilladelse til at ændre på pladsen. Bestyrelsen har allerede taget kontakt til kommunen, og processen omkring at få dette afklaret er i gang. Det kan godt tage noget tid, men vi burde kunne få tilladelse til at udføre HOFORs projekt. Det er ikke første gang, HOFOR oplever dette.

Til den sidste beretning var der spørgsmål. Der blev spurgt til om hvilke planer der er for pladsen mens og efter HOFOR arbejder på den. Malthe svarede at vi stadig har ambitioner omkring biodiversitet, og at vi afventer at HOFOR kan få tilladelse før vi foretager os noget. Der blev spurgt om en tidshorizont. Claus sagde at det kommer til at tage under to år (fra tilladelserne er afklaret). Det plejer endda at tage under et år, og det er også målet med dette projekt. Der blev desuden spurgt til om det giver mening at holde en afstemning om det her projekt inden adkomsten er afklaret. Svaret er, at HOFOR har brug for at vi tilkendegiver at vi gerne vil gå videre med projektet, ellers er der andre projekter, de har brug for at kigge på. Der blev endvidere åbnet op for debatten om hvorfor der blev brugt penge på at fjerne asfalt. Bestyrelsen blev pålagt at undersøge om bestyrelsesansvarsforsikringen kan bruges til at få refunderet nogle af de midler der blev brugt til at fjerne asfalten. Der blev spurgt til om det i virkeligheden er nødvendigt at afklare adkomst hos kommunen og at grundejerforeningen giver tilladelse til at HOFOR kan ændre pladsen. Claus sagde at kommunen ikke kommer til at gøre det selv, så hvis det skal ske, er det denne vej vi bliver nødt til at gå.

Omkring vejene og fortovene blev der spurgt til om alle sager efter fibernedlæggelse er afklaret. Malthe svarede at han ikke kender til nogle udeståender. De opmærkninger der er at se på fortovene, er nogen der er lavet ved en gennemgang med Gendrup, og der er blevet givet tilbud på at få det udbedret.

Herefter blev beretningerne taget til efterretning af forsamlingen.

Ad 5: Regnskaber

Noah fremlagde regnskaberne som de er sendt ud sammen med dagsordenen. Der blev spurgt til om de penge der var blevet brugt på Hartvig (på vejfondens regnskab) var budgetteret. Det var de ikke, men bestyrelsen reagerede, da HOFOR præsenterede deres projekt med at få opdateret vejsynsrapporten, så vi kunne få et oplyst grundlag at arbejde ud fra.

Erik påpegede en mindre fejl på vejfondens regnskab. Der er et gebyr på 75 kroner, som blev opkrævet på sidste års regnskabsårs sidste dag, den 30/9-2021, som ikke er trukket fra på "Egenkapital pr 30.9 2021" (dette tal skulle rettelig have været 633.906,60 – som også er det tal, der står på regnskabet fra 2020-2021), og som er skrevet under posten "Gebyrer" på regnskabet. Det tal skulle således have været 300, og resultatet for perioden bliver derfor 172.118,41. De to ting ophæver hinanden, så derfor passer balancen og vejfondens kapital per 30/9-2022 stadig. Den opdaterede opgørelse er vedlagt dette referat.

Regnskaberne blev taget til efterretning.

Ad 6: Budgetter

Noah fremlagde budgetterne for foreningen og vejfonden. Der er lagt op til et "normalt" år for foreningen, så tallene kommer til at se ud som det forgangne år, bortset fra den store udskrivning der var til pladsen sidste år. Det blev anført, at man for vejfonden kunne have lavet to budgetter som afspejlede situationen med og uden vedtagelse af projektering af vejrenovation. Malthe sagde at vi går tilbage til romertalsplanen hvis vejrenovationen bliver forkastet. Der blev også spurgt til hvorfor man ikke får lavet fliser, når vi alligevel betaler negative renter. Det blev anført at de negative renter ikke står mål med de udgifter der kan spildes ved at lave fortove som alligevel skal graves op i forbindelse med HOFORs projekt.

Herefter blev budgetterne godkendt.

Ad 7: Indkomne forslag

Først drøftelserne omkring **HOFOR-projektet**. Malthe præciserede at det vi skal stemme om, er om vi giver grønt lys for HOFOR-projektet, men med forbehold for adkomst-sagen. Der er ikke noget der går i gang før den sag er afklaret. Hvis ikke det er afklaret inden næste ordinære generalforsamling i november 2023, skal generalforsamlingen have mulighed for at tage stilling igen. Der blev spurgt til om HOFOR vil fortsætte med andre dele af projektet, hvis der ikke kommer adgang til pladsen. Claus svarede at det vil give projektet en så nedsat kapacitet, at det ikke vil give mening. Herefter fik Claus ordet, og fremlagde mange af de ting, der også blev sagt på informationsmødet 11. oktober 2022, men med den tilføjelse at Vallekildevej udgår af projektet, da AAB ikke vil give de nødvendige tilladelser på deres side af vejen. Her er nogle pointer fra den fremlæggelse.

- Hvis punktet bliver vedtaget, er det en bemyndigelse til bestyrelsen om at give HOFOR fuldmagt til at søge Københavns Kommune om de nødvendige trafiktilladelser på foreningens vegne.
- Vejbede og bump i planen skal følges ad. Derfor bliver eksisterende bump fjernet, og asfalt retableret der hvor der er bump nu.
- Der er mange overvejelser der indgår i placeringen af vejbede. De skal ligge i rigtig afstand til hinanden og til kryds, og der er krav fra trafikstyrelsen om kørekurver og adgang til alle eksisterende indkørsler skal opretholdes, og selvfølgelig skal de have den påtænkte effekt på projektets kapacitet til at håndtere store regnmængder. Der er målt og registreret de indkørsler der er nu, og det er dem, der er planlagt ud fra. Hvis der er nogen der påtænker at udvide eller etablere indkørsler, skal det helst ske meget snart. Kommunikation om dette skal gå gennem bestyrelsen. Alt dette gør, at der ikke er den store fleksibilitet i forhold til de planer der er lagt for vejbedenes placering (som er markeret ude på vejene med gule stiplede linjer). Planerne kan også ses på foreningens hjemmeside.
- Det er HOFOR der betaler for etablering af anlæggene og det er HOFOR der drifter dem efter etablering. Hvis der eksempelvis er fejl i tegninger af ledninger eller kabler i undergrunden, er det HOFOR der står med ansvaret for at udbedre eventuelle overgravede ledninger. Hvis sådanne uheld sker, er det normalt repareret i løbet af to dage.
- Bedene kommer til at skifte side på vejene. Ellers ender vi med at der kommer standsning og parkering forbudt over det hele, og det er vi ikke interesserede i.
- Der kommer til at blive gravet kantsten op der hvor bedene skal være. Derfor er det uklogt at renovere fortovene lige der indtil projektet er færdigt.
- Mens arbejdet står på, vil vejen typisk blive afspærret for biltrafik (man kan altid gå og trække sin cykel igennem), og det tager normalt 3-4 uger per (stort) hul, der skal graves.
- Det med de "herreløse veje" er selvfølgelig ærgerligt, men det er Claus' vurdering, at hvis alt går som det skal, så er gravearbejdet nok i gang omkring maj måned.

Herefter var der spørgsmål til HOFOR-projektet. Lars Bruun bemærkede at det var 12 år siden at vi begyndte at tale om det her med klimatilpasning, og nu sker der endelig noget. Han bakker fuldt ud op om det. Han spurgte til om HOFOR er interesserede, selvom foreningen ikke skulle vedtage at gå videre med den store vejrenovation, og Claus bekræftede at det er man. Lars spurgte også til om man kunne koordinere hvor højt fortovsfliser skal sættes. Claus sagde, at HOFOR skal sætte fliserne højt under alle omstændigheder. Der kommer til at være regelmæssige statusmøder med bestyrelsen eller andre repræsentanter for foreningen hvor sådanne ting vil blive drøftet.

Der blev spurgt til om der er projekteret udvidelse af kloakrørens kapacitet. Det er ikke en del af dette projekt. Det med at udvide rør er dyrt, ifølge Claus.

Ernst Sørensen spurgte til, om HOFOR ville eje pladsen hvis vi siger ja til projektet, og om der vil komme hegn om anlægget. Claus præciserede at HOFOR ikke kommer til at eje noget af pladsen, at der ikke kommer til at være hegn om, og at pladsen kan bruges til leg og så videre efter lavningen er etableret. Men der kommer til at være en lavning, og der skal være græs i denne lavning for at anlæggets kapacitet kan bibeholdes. Det er HOFOR, der vil stå for at drifte den del af projektet også, så de kommer ud og slår græsset i lavningen, når det er nødvendigt.

Der blev spurgt til om der var blevet taget prøver af jorden, og hvad der ville ske hvis jorden er forurenede. Dette er også noget, som HOFOR tager hånd om, hvis der er behov for det.

Herefter blev der holdt skriftlig afstemning. Forslaget blev vedtaget med 46 stemmer for og 5 imod.

Herefter til drøftelserne omkring **vejrenovation**: Det endte med at punktet ikke blev sendt til afstemning, men vi refererer alligevel fra drøftelserne. Malthe informerede først omkring baggrunden for projektet. Det var ikke et konkret projekt, der skulle tages stilling til, men en projektering af en vejrenovation. Bestyrelsen synes det vil give mening at renovere vejene i forbindelse med at der alligevel skal foretages ændringer i forbindelse med HOFORs projekt, og både Hartvig og HOFOR havde sagt at det var en god ide at arbejde sammen om det. Malthe gav ordet til Peter Hartvig, og også han orienterede om nogle af de samme ting, som blev fremført på informationsmødet i oktober. Her er de vigtigste pointer

- Først om navngivningen. De kalder det ikke et "Hartvig projekt", som det er blevet navngivet nogle gange i vores referater. Hos Hartvig er det Grundejerforeningen Holmehus' projekt, og der er tale om en vejreovering.
- Da den første vejsynsrapport blev lavet for 21 år siden, var vejene og fortovenes tilstand noget rod, og nu disse år efter, er standarden nogenlunde den samme. Så man kan overveje om de midler der er brugt på veje og fortove siden dengang er givet godt ud.
- Efter Hartvigs mening giver det mening at lave vejrenovationen samtidig med HOFORs projekt. Hvis man gør det, ser man ind i at fortove vil holde cirka 35 år og asfalt på vejene i cirka 17-25 år. Den estimerede besparelse ved at lave det samtidig med HOFORs projekt er ca. 1.4 mio. kroner.
- HOFORs projekt koster dem cirka 10 mio. kroner, så vejrenovationen er et mindre projekt end det.
- Der skal noget faglighed til. Om vi vælger Hartvig er op til foreningen. Eksempelvis skal der som før nævnt koordineres hvor højt HOFOR skal sætte kantsten efter de har lavet deres bede.

Der blev herefter stillet spørgsmål. Lars Bruun fremførte at når rapporten fra 2001 og 2021 siger cirka det samme om vejenes tilstand, så er det også en mulighed at fortsætte i det spor, der er lagt. Der blev spurgt ind til hvad prisen for projektering er. Det kommer senere. Ernst ville gerne fraråde at vi stemmer ja til dette på grund af den ekstra finansielle byrde det vil pålægge især foreningens ældre medlemmer.

Herefter blev ordet givet til Rene fra Arbejdernes Landsbank som talte om finansiering.

- Der er mulighed for at foreningen laver en byggekredit. Når hele byggesagen er færdig, opgør man hvem der vil betale kontant og hvem der vil deltage i et foreningslån. Sådant et lån vil typisk have en løbetid på 20-25 år. Der vil være mulighed for ekstraordinære indfrielse for dem der deltager i lånet, omkostningen hertil vil være omkring 1000 kroner.
- Der er ikke nogen bestemmelser i foreningens vedtægter i dag om hæftelse. Det er et krav fra banken at der bliver lavet en sådan ændring i vedtægterne, og det kræver 2/3s flertal på en generalforsamling, hvor 2/3 af medlemmerne dukker op (eller en efterfølgende generalforsamling med 2/3 flertal uden noget krav til antallet af fremmødte).
- Når denne vedtægtsændring er på plads, skal sagen kreditvurderes, og der skal tages en beslutning på en generalforsamling om at optage lånet. Også dette kræver 2/3 flertal.
- Der skal være en professionel byggestyring. Det må ikke være foreningen selv, der står for det.
- Foreningen skal være kunde i banken.
- De konkrete omkostninger. Der er ikke andre tal på banen end de estimerer, Hartvig tidligere har lavet. Hvis vi regner med at projektet koster 10,3 mio., vil det koste foreningen cirka 70.000 om måneden, og det

betyder 700 kroner per parcel. Renten lige nu er 5,5%, og der er et gebyr på 20.000 for at lave sådan en sag i kreditfinansiering. Dette er kun foreløbige tal! Alt skal være godkendt og de rette bemyndigelser skal være givet.

- Hæftelse er personlig pro rata (ikke solidarisk). Så selvom man betaler sig ud af lånet, hæfter man stadig for dem der ikke betaler, fordi man er medlem af foreningen. Denne hæftelse skal fremgå af vedtægterne. Foreningen er debitor på lånet, og er primær hæfter. Medlemmer hæfter for foreningens gæld.

Der blev stillet spørgsmål til dette. Bestyrelsen blev spurgt om der er talt med andre banker om vilkår. Vi har kontaktet Danske Bank, men de har ikke vendt tilbage, og de kunne ikke stille op til informationsmødet.

Der blev spurgt til Hartvigs priser. Det er 500.000 for projektering, og 8,5% af entreprisen, hvis de skal stå for byggestyringen.

Der blev indvendt at informationsniveauet er utilstrækkeligt, og andre anførte at vi skal have de omtalte ændringer af vedtægterne i hus før vi kan gå videre.

Det blev besluttet at afstemningen ikke blev gennemført, og at bestyrelsen arbejder på at gøre informationsniveauet bedre. Der var nogle der tilkendegav, at de godt ville bidrage i dette arbejde; blandt andre Mads B Pedersen (Snertingevej 5), Nikolaj Bundgaard (Bjenedevej 118) og John Pedersen (Veksøvej 170). Hvis andre er interesserede i at bidrage til dette arbejde, må de MEGET gerne kontakte Malthe.

Ad 8: Valg

Noah Torp-Smith blev valgt for to år som kasserer. Malthe blev valgt for to år som medlem. Lars Erik Knudsen blev valgt som suppleant. Men da Jakob Lakjer har valgt at træde ud af bestyrelsen, træder Lars Erik ind i bestyrelsen. Dermed var der brug for endnu en suppleant. Casper Graversen (Vallekildevej 21) blev valgt som 1. suppleant for to år.

Søren Sylvan Møller blev genvalgt som revisor for to år. Jesper Thomsen blev genvalgt som revisorsuppleant for 2 år.

Der var ingen der blev valgt til festudvalget. Ingen af de nuværende medlemmer ønsker at fortsætte.

Ad 9: Kontingenter og honorarer

Det blev vedtaget at honorarer til bestyrelsesmedlemmer (3000 kr.), suppleanter (1000 kr.) og webmaster (1000 kr.) fortsætter uændret, som bestyrelsen har foreslået. Kontingenter til forening og vejfond fortsætter ligeledes uændret: 1000 kroner i kontingent til foreningen, 2000 kroner i kontingent til vejfonden.

Ad 10 Eventuelt:

Der var ikke noget til eventuelt. Mødet blev herefter hævet.

Dato og underskrift

8/12. 2022



Erik Agertoft (dirigent)

10/12-22 

Noah Torp-Smith (referent)