



Ekstraordinær generalforsamling 2017

Den 12. december kl. 19.30 i Sognecentret ved Ølstykke kirke

Referat og forhandlingsprotokol

Formand Lars N. Hansen bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen havde foreslået Nikolaj Mørkeberg, Stenbukken 35, som blev valgt med applaus.

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig og rettidigt indkaldt.

Der var i alt 58 grundejere repræsenteret, heraf 13 i form af fuldmagter.

58 grundejere svarer til $58 \times 2 = 116$ stemmer, idet hver grundejer har 2 stemmer.

Der blev udpeget et stemmetællerudvalg bestående af 3 grundejere: Lotte (St. 7), Ole (St. 41), Bo (Lø. 6)

2. Fliseprojekt.

Aase Nissen gav baggrund for samt gennemgik bestyrelsens forslag:

Baggrunden for den ekstraordinære generalforsamling er, at bestyrelsen ønsker at komme i gang med udskiftning af fliserne jf. 10 årsplanen. Fliserne er de oprindelige fliser fra bebyggelsens start i ca. 1970. De er porøse, nedbrudte, mange er knækkede og de er skredet en del ud, så der er store spalter mellem stenene; en udskiftning er derfor tiltrængt. De senere år er der gjort flere tiltag for at forberede udskiftningen af fliser: der er i randbeplantningen fjernet store træer, hvis rødder kan genere fliserne, og der er anlagt en ca. 1 m. bred græskant langs stien mod randbeplantningen. Endvidere er hækkene omkring parkeringspladserne erstattet med buske, således at kørslen med tunge maskiner er overstået. Fliserenoveringen er et stort projekt, og derfor bliver vi nødt til at have rådgivning fra professionelle, der også skal styre projektet, såfremt det bliver godkendt.

Bestyrelsen har haft kontakt til og møde med 2 firmaer, som vi enten har fået anbefalet fra anden grundejerforening eller fået kontakt med via Parcelhusejernes Landsforening. Begge firmaer gav udtryk for, at det er mest økonomisk at få udskiftet belægningen på flisepladsen samtidig med arbejdet på stierne, og de gav også udtryk for, at en flisebelægning på "flisepladsen" i længden vil være billigere end en omlægning til asfaltstier svarende til det øvrige forløb af kommunens hovedsti.

Det rådgivende firma har følgende opgave:

- Rådgivning i forbindelse med fliseudskiftning på gange, stier og trapper inkl. flisepladsen. I alt ca. 7.000 m² fliser.
- Rådgivning vedrørende udskiftning af eksisterende gelændere ved p-pladserne.
- Registrering og udbud af træer / beplantning som konflikter med sti / fællesarealer.



- Der indhentes oplysninger fra forsyningsselskaber omkring ledninger i terræn og kommunen orienteres omkring renoveringen.

Kontrakten består af følgende delelementer:

- Registrering af eksisterende forhold samt udarbejdelse af budget.
- Udarbejdelse af udbudsmateriale inkl. tidsplan.
- Udbud med indhentning af priser.
- Beslutningsgrundlag for valg af entreprenør samt præsentation på ord. GF.
- Kontraktudarbejdelse med entreprenør.
- Løbende tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Rateplanlægning & kontrol for udført arbejde.
- Afholdelse af op til 4 stk. bygherremøder med bestyrelsen / beboere.
- Afleveringsforretning.
- 1 års gennemgang.

Hvis selve fliseprojektet ikke vedtages ved den ordinære generalforsamling, afsluttes samarbejdet, og vi skal kun betale for det udførte arbejde ~ 60 % af beløbet (dvs. ca. 240.000 kr.).

Herefter var der spørgsmål fra salen:

Bodil, Sk. 41: Vi har et kæmpestort birketræ i haven; skal grundejer selv betale for at få det fjernet? Rødderne ødelægger pt. fliserne. Der blev svaret, at det er et spørgsmål, som der vil blive taget stilling til ved selve fliseprojektet, men som udgangspunkt er beplantning inde i folks haver noget, de selv skal betale for.

Bo, Lø. 6: har man snakket med de rådgivende ingeniører om, at de kontakter kommunen vedr. kloakrenovering? Jan Loop svarede, at han for nylig har talt med forsyningsselskabet, og de siger, at vi bare skal orientere dem om vores tidsplan, så planlægger de ud fra vores tidsplan. Allerede for et par år siden var vi i dialog med kommunen om, at der var planlagt fliserenovering i 2018 og frem. Det ligger i kontrakten, at det rådgivende ingeniørfirma skal kontakte kommunen og øvrige forsyningsselskaber.

Lotte, St. 7 spurgte om, hvor meget der er sparet op de senere år (hensættelser). Kassereren (Karin) svarede, at der var sparet ca. 1 mil. kr. op.

Fliseprojektet forventes at koste i omegnen af 6 mio. kr.

St. 23 spurgte, om projektet også dækker trapperne i området. Aase svarede, at det gør det.

Michael, Lø. 8, spurgte, om man kan overveje ramper i stedet for / ved siden af trapper. De havde tvillingebarnevogn, og hvis de går den nærmeste vej til P-pladsen, betyder det, at de skal ned af 2-3 trin. Aase og Lars svarede, at det var drøftet ved rundgang med de rådgivende ingeniør-firmaer, og de havde fortalt, at der i dag er regler for, hvilken hældning en offentlig rampe må have, og hos os vil det i mange tilfælde ikke kunne lade sig gøre, men vi tager ønsket om ramper med, når der skal detailprojekteres.

Ole, St. 41, gav også udtryk for, at det var vigtigt at undersøge mulighed for ramper, da græsset mange steder ellers køres i stykker af cyklister og lign.

Sk 41 spurgte, om der var en tegning af projektet, og hertil blev svaret, at så langt er vi slet ikke. Det vil først blive aktuelt til den ordinære generalforsamling, hvis dette forslag vedtages.



Sk. 41 og St.7 spurgte til, hvem der skal betale, hvis der evt. skal fjernes træer / buske på arealet mellem sti og plankeværk / husmur. Hertil blev svaret, at da det er grundejerforeningens areal, vil den som udgangspunkt også betale. Men som tidligere nævnt, er disse ting noget, der vil blive taget stilling til ved selve fliseprojektet.

Dan, St. 6, nævnte, at han er for projektet, men jo større projekt, desto flere ting kan gå galt, og derfor vil han ud fra sin erfaring give følgende råd / kommentarer:

- Hold beboermøde før generalforsamling.
- Skriv en forudsætning om, at udbudsmateriale indeholder krav om, at projektet betales via bankgaranti ved projektafslutning.
- Udbudsmaterialet skal være fast pris.
- Finansiering – advarer mod at tage lån, fordi husprisen vil falde (5 mil. ~ knap 30.000 kr. pr husstand)

Aase svarede, at vi tidligere har vi haft et fælleslån i forbindelse med renovering af carportene, og at vi forventer at tage et nyt fælleslån, hvor hver husstand denne gang kan betale ud up front eller løbende.

Dan, St. 6: hvorfor kun 3 entreprenører. Lars svarede, at vi endnu ikke ved, hvordan udbuddet kommer til at foregå. Aase svarede, at hendes udsagn om at indhente 3 tilbud stod for hendes egen regning, da det slet ikke var diskuteret endnu.

Ole, St. 41: jeg håber, at bestyrelsen bestemmer, hvem der skal med i udbuddet, og der blev svaret, at det vil bestyrelsen bestemt have en afgørende indflydelse på.

Dan, St. 6: vil I arbejde videre med kommentarerne? Lars svarede, at bestyrelsen vil drøfte kommentarerne i forbindelse med projektet.

Ole, St. 41 sagde, at han ikke så det som et krav, at der stilles bankgaranti, da det vil gøre det dyrere og mere besværligt.

Jan, St. 23, sagde, at han arbejdede med sådanne sager til daglig, og han vil ikke være nervøs, hvis der ikke kommer bankgaranti.

Ole, St. 41 spurgte til prisen fra det andet rådgivende ingeniørfirma, og der blev svaret, at det var mere end dobbelt så dyrt.

Da der ikke var flere spørgsmål, gik man videre til afstemning om det stillede forslag:

”Bestyrelsen får mandat til at tegne kontrakt med det rådgivende ingeniørfirma OBH-gruppen vedr. fliseprojektet. Udgiften forventes at blive på ca. 400.000 kr. inkl. moms.”

Bestyrelsen begærede skriftlig afstemning.

Afstemningsresultat: For: 108 stemmer, imod 8 stemmer, blanke 0 stemmer.

Hermed var forslaget vedtaget.

3. Eventuelt

Tove, St. 29 fremsatte ønske om et beboermøde / orienteringsmøde om fliseprojektet, og Aase, bestyrelsen, lovede, at der vil blive indkaldt til et sådant møde i god tid inden den ordinære generalforsamling, som er fastsat til tirsdag d. 20. marts 2018.



Ove, St.40 spurgte, om grundejerforeningen har en hjemmeside, og Lars, formand, svarede, at det har vi, og Lars benyttede lejligheden til at opfordre grundejerne til at gå ind på hjemmesiden og tilmelde sig nyhedsbrevet. Vores nye webmaster har oprettet en ny – og mere moderne - hjemmeside, og man får kun automatisk besked hver gang, der er sket en opdatering af hjemmesiden, hvis man går ind og tilmelder sig nyhedsbrevet.

Dirigenten sluttede mødet med en tak til de fremmødte for et godt møde.

Hampeland, den 18. december 2017.

Nikolaj Mørkeberg, dirigent

Lars Nørgaard Hansen, formand

Aase Nissen, sekretær