

Referat af ordinær generalforsamling tirsdag 22. marts 2007 på Rytterskolen.

Udsendt dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Indkomne forslag.
5. Fastsættelse af kontingent.
6. Valg af formand, bestyrelse, suppleanter, revisor samt revisorsuppleant.
Bestyrelsesmedlemmer på valg er: Gert Pau Mortensen (modtager genvalg), Paul van Wagenen (modtager genvalg), og Inge Sindal (opstiller til suppleantpost)
7. Eventuelt

1 Valg af dirigent.

Dirigent: Lars Mouritsen SØ. 2.

2 Formandens beretning.

Fællesarealerne

I 2006 har vi benyttet Ganløse ejendomsservice til at vedligeholde fællesarealerne. Bestyrelsen er i tæt dialog med Ganløse ejendomsservice omkring udførelsen af opgaverne.

På generalforsamlingen sidste år blev det besluttet at Grundejerforeningen skal stå for snerydningen på stamveje samt stikvej. Bestyrelsen har i løbet af efteråret haft kontakt med flere firmaer om snerydning, vi blev enige med STV-maskinservice om en kontrakt fra december 2006 til marts 2007. Vi vil i foråret evaluere på forbrug samt udbytte af denne type aftale.

Legeplads

Legepladsen sidst detaljer er ved at komme på plads. Kroppen af dyret er etableret og Henrik, kunstneren i bestyrelsen, arbejder på at skabe et hoved til dyret så det bliver et helt dyr. Hovedet vil blive færdigt i løbet af foråret.

Vejbrønde

Bestyrelsen har forsøgt at få entreprenører til at give tilbud på opgaven. Det er ikke lykket at få firmaerne ud for at se på opgaven. Vi fortsætter med at løse opgaven. Vi håber at det lykkes i løbet af foråret.

Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsen har haft et godt samarbejde i 2006, hvor en del af bestyrelsesmøderne er gået med at diskutere vedligeholdelse af fællesarealerne. Vores mødeaktivitet har været ca. hver anden måned. Der har været udskiftning i bestyrelsen i løbet af året og suppleant Inge er trådt ind i bestyrelsen. Dennis måtte af personlige grunde stoppe i bestyrelsen. Der er tre bestyrelsesmedlemmer på valg i år. To af disse vil gerne fortsætte en valgperiode til. Inge ønsker ikke at fortsætte.

Grundejerforeningen 11Y Ganløse

Også i år holdt grundejerforeningen fastelavnsfest med stor tilslutning trods kulden. Der var 3 tønder til de forskellige alderstrin, kattekonger/kattedronninger og præmier til de bedst udklædte. Bagefter var der varm kakao, kaffe og dejlige fastelavnsboller til alle og slikposer til børnene.

Som formand vil jeg gerne takke bestyrelsen for godt samarbejde i det forgangne år samt takke dem der har ydet en frivillig indsats i løbet af året. Jeg vil gerne opfordre grundejerforeningens medlemmer til at møde op på generalforsamlingen og deltage i beslutningerne.

Hvis du ønsker flere oplysninger om grundejerforeningen så se hjemmesiden: www.gf11y.dk

Formandens beretning blev godkendt.

Grundejerforeningen 11Y Ganløse

3 Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.

GF11Y regnskab 2006

Indtægter			Indtægter	Budget
Kontingent	Indgået	384.000,00	384.000,00	384.000
	Restance	0,00		
Renteindtægter			652,55	
Diverse indtægter			0,00	
Salg af tagsten			100,00	
Indtægter i alt			384.752,55	384.000

Omkostninger		Udgifter	Budget
Bestyrelsesmøder, kontorhold, generalforsamling		3.486,25	25.000
Vedligeholdelse af fællesarealer og veje		108.821,40	160.000
Snerydning		2.609,06	25.000*)
Vedligeholdelse legepladser		19.421,05	70.000
Fastelavnsfest		3.185,25	2.500
Forsikringer og gebyrer		5.286,00	5.100
Kabel-TV signaler		230.745,60	231.000
Drift TV-net		463,84	0
PBS-gebyrer		1.955,88	2.000
Bank-gebyrer		509,00	300
Diverse udgifter		300,00	1.000
Renteudgifter		0,00	0
Indkøb af tagsten		0,00	0
Omkostninger i alt		376.783,33	521.900

Årets resultat	7.969,22	-137.900
-----------------------	-----------------	-----------------

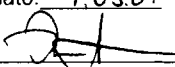
Status	
Aktiver	
Kasse	280,25
Nordea 4865613364	188.256,21
Udestående fordringer	0,00
Aktiver i alt	188.536,46

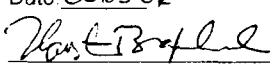
Passiver	
Skyldige betalinger	0,00
Egenkapital primo	180.567,24
Løbende resultat	7.969,22
Passiver i alt	188.536,46

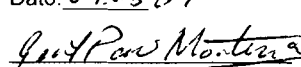
*) Beløbet er rettet fra budgetforslagets kr. 1.200,- til det under indkomne forslag vedtagne kr. 25.000,-.

Revisionspåtegning:

Ovenstående regnskab er revideret og beholdningernes tilstedeværelse konstateret.

Revisor
dato: 04.03.07

Kim Almført (Hø31)

Formand
Dato: 05.03.07

Karsten Brøndmark (Sø56)

Kasserer
Dato: 04.03.07

Bert Pau Mortensen (Sø4)

Grundejerforeningen 11Y Ganløse

4 Indkomne forslag.

Der er indkommet 2 forslag som før generalforsamlingen blev sendt rundt til alle husstande. Begge forslag er indsendt af Thomas og Lone Kyhn HØ 29. Behandles som 4a og 4b.

4.a Forslag om tidssvarende fornyelse af regelsæt omkring modernisering af huse og bygninger.

Forslag om tidssvarende fornyelse af regelsæt omkring modernisering af huse og bygninger i Grundejerforeningen 11Y Ganløse

Ved Thomas og Lone Kyhn; Højgårdsparken 29; Ganløse; 3660 Stenløse
Den ordinære generalforsamling torsdag d. 22. marts 2007 kl. 19.30

Baggrund

- Der mangler fælles retningslinier til samtidig at sikre ensartethed og mangfoldighed og særpræg
- Tiden er løbet fra flere af de oprindelige holdninger omkring og brugsmønstre af husene
- Der er kommet nye materialer og løsninger til over de forgangne 30 år
- I flere tilfælde er brugen og indretningen af huse og udhuse ulovlig efter gældende regler.
- Er vi interesserede i at opretholde og håndhæve forældede regler eller vil vi arbejde på en fornyelse.

Et fomyet dynamisk katalog af retningslinier og idéer for bebyggelsen

- I udgangspunktet et det de enkelte beboere som har behovene og idéerne
- Man bør sikre en vis grad af udfoldelsesmuligheder og mulighed for individuel fornyelse og præg
- Samtidig ønskes ikke et Clondyke hvor anarkiet terroriserer og hvor helhedsindtrykket kompromitteres
- Det foreslås at man tager udgangspunkt i bebyggelsen som den ser ud i dag og dokumenterer (ved fotos, tekst og eventuelt tegninger) hvordan beboerne har indrettet sig og løst deres behov
- At skabe et en mellemting mellem en positivliste og et katalog

Formålet

- At finde og beskrive en acceptabel balance mellem udfoldelsesmuligheder og bevaring af ensartethed
- At omfatte beboelseshuset såvel som carporte, udhuse, farvevalg, fordøre, vinduer, hegn og levende hegn
- At følge med tiden
- At søge at sikre at normal brug i dag ikke strider mod eksisterende regler, hvis der ellers er almindelig forståelse for brug og behov.
- At prøve at finde en god praksis for hvordan modernisering og fornyelse kan foregå

Forslag til næste skridt

- Oprette et moderniseringsudvalg som har til formål at dokumentere og formidle de løsninger som allerede er udført.

Der er for meget tvivl om hvem der sætter regler og rammer. Grænserne for hvornår det er kommunen, grundejerforeningen og den enkelte grundejer der bestemmer skal derfor klarlægges før der kan tages stilling til forslaget. Forslaget blev derfor trukket tilbage. I stedet blev der nedsat et udvalg bestående af Thomas Kyhn HØ.29 og Kim Almfort HØ.31. Udvalget arbejder på at få klarlagt grænserne ved at kontakte kommunen.

4.b Forslag om frivillig tagfond.

Forslag om Frivillig Tagfond i Grundejerforeningen 11Y Ganløse

Ved Thomas og Lone Kyhn; Højgårdsparken 29; Ganløse; 3660 Stenløse
Den ordinære generalforsamling torsdag d. 22. marts 2007 kl. 19.30

Baggrund

- Tagene i Højgårdsparken og Søtofteparken er nu mere end 30 år gamle
- Stor bekymring blandt beboerne. Tagudskiftning har været diskuteret ved flere lejligheder.
- Tagenes resterende levetid er ukendt og skønnes til alt imellem 5 og 20 år
- Den eksisterende tagbelægning er udgået af produktion. Der skal vælges ny.
- Samlet udskiftning pr række er ikke blot hensigtsmæssig men nødvendig
- Ny lovgivning omkring efterisolering i forbindelse med større renoveringer af private boliger
- Udskiftningen af tagene er en omfattende entrepris med behov for fagkyndigt tilsyn

Frivillig Tagfond

- Grundejerforeningen forvalter i samarbejde med et pengeinstitut en Frivillig Tagfond.
- Deltagelse (og eventuelt beløb) er frivillig
- Indbetalinger er bundne og kan ikke trækkes ud ved fraflytning
- Indbetalingerne indgår i en fælles fond men er knyttet til de enkelte matrikler

Formålet

- Tagfonden skal kun benyttes ved fuldstændig udskiftning af tagene i de enkelte husrækker
- Tagfonden skal sikre et ensartet indtryk indenfor rammene af grundejerforeningens regler
- Tagfonden skal sikre at der både er midler til projektudarbejdelse, entrepris og byggetilsyn

Fordele

- Frivillig = valgfrihed
- Mulighed for at spare op til en omfattende uundgåelig kommende udgift. Skønnet 60.000-80.000 kr. pr parcel
- Imødegåelse af problemer ved uoverensstemmelser mellem de enkelte matrikler
- Huspriserne er sikret for dem som har indbetalt og som fraflytter inden udskiftning
- Mulighed for en ensartet og bygningsmæssig forsvarlig løsning
- Sikring af midler til både projektering, udførelse og tilsyn
- Mulighed for igangsættelse allerede når udskiftningsbehovet opstår i én matrikel i en række
- Via grundejerforeningen flyttes ansvaret fra den enkelte matrikel til projekteringsfirmaet, entreprenøren og tilsynet.
- Samlet står vi stærkt

Ulemper

- Hvilke regler skal gælde for dem som ikke har betalt til den frivillige tagfond?

Forslag til næste skridt

- Indhentning af opsparingsforslag fra pengeinstitutter
- Regelsæt opridses i samarbejde med jurist

Her var der ligeledes tvivl. Udvalget fra 4a undersøger også her hvilke regler der gælder.

Grundejerforeningen 11Y Ganløse

5 Fastsettelse af kontingent.

Bestyrelsens budgetforslag for 2007			
	2006		2007
	Regnskab	Budget	Budget
	Indtægter	Indtægter	Indtægter
Kontingent	384.000,00	384.000	384.000
Renteindtægter	652,55		
Diverse indtægter	0,00		
Salg af tagsten	100,00		
Indtægter i alt	384.752,55	384.000	384.000
Omkostninger			
	Udgifter	Udgifter	Udgifter
Bestyrelsesmøder, kontorhold, generalforsamling	3.486,25	25.000	25.000
Vedligeholdelse af fællesarealer og veje	108.821,40	160.000	160.000 ¹⁾
Snerydning	2.609,06	25.000	25.000
Vedligeholdelse legepladser	19.421,05	70.000	30.000
Fastelavnstest	3.185,25	2.500	3.500
Forsikringer og gebyrer	5.286,00	5.100	5.100
Kabel-TV signaler	230.745,60	231.000	261.000 ²⁾
Drift TV-net	463,84		
PBS-gebyrer	1.955,88	2.000	2.000
Bank-gebyrer	509,00	300	300
Diverse udgifter	300,00	1.000	1.000
Renteudgifter	0,00		0
Indkøb af tagsten	0,00		0
Omkostninger i alt	376.783,33	521.900	512.900
Løbende resultat	7.969,22	-137.900,00	-128.900

1) En del vejbrønde skal rettes op

2) Beløbet er baseret på første opkrævning for 2006

Arets resultat bliver således ifølge budgettet et underskud på kr. 128.900

Kontingentet foreslas uændret til kr. 4.000

Kontingentet foreslas opkrævet med kr. 2.000 i maj og november

Kontingentet fastholdes på kr. 4.000 (2.000 i maj og 2.000 i november) baseret på de udsendte budget.

6 Valg af formand, bestyrelse, suppleanter, revisor samt revisorsuppleant.

Kasserer: Gert Pau Mortensen SØ 4 blev valgt

Bestyrelse i øvrigt: Paul van Wageningen blev valgt. Nyt medlem er Jens-Ole Nielsen SØ. 140

Suppleanter blev Inge Sindal SØ. 6 og Kim Haremoes SØ 40

Revisor: Kim Almfort blev valgt.

Revisorsuppleant: Gunner Jensen HØ. 27

Eventuelt.

Lyden fra boldvæggen på Højgårdsstiens grønne areal generer når den bruges til fodbold. Problemet kan evt. løses ved at fjerne væggen og lave en anden løsning til Basketballnettet. Bestyrelsen ser på en løsning.

Når der ryddes sne lukker ploven for stierne i enden af vejene. Det undersøges om der kan findes en løsning.

Der blev udtalt ønske om nye net til fodboldmalene.

Formand Karsten Brøndmark

Sekretær Henrik Wagner

Dirigent Lars Mouritsen

