

Grundejerforeningen Ugleskoven - Referat fra ordinær Generalforsamling 2024

Sted: Kulturhuset Spraglehøjgaard

Tidspunkt: 19. marts 2024, kl. 19.00

Deltagere: 17 stemmeberettigede parceller repræsenteret ved 23 personer

Referent: Ulf Olsen

Formanden, **Ane Harder**, bød hjerteligt velkommen til forsamlingen. Herefter blev der budt på kaffe, øl og vand, og vi kunne gå i gang med generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne **Karen Thielsen**, Rævebakken 4 - og hun blev dermed valgt, og gav ordet videre til formanden for formandsberetningen.

2. Formandens beretning af Ane Harder

Tak for ordet.

Det forløbne år er gået godt uden de helt store problemer, og vores forening er stadig sund og rask.

Siden sidste år har vi i bestyrelsen afholdt 4 bestyrelsesmøder.

Der har været vejgennemgang og vejene er blevet repareret. Bommen mellem Ørnevej og Uglebakken er rettet op og påsat nye skilte, med teksten "Luk bommen efter gennemkørsel". Derudover er der opsat et nyt skilt med "legende børn" på Ørnevej, og de andre skilte med legende børn er blevet vasket samt påsat ny "20 km" mærkat.

Vi har været i dialog med kommunen, i første omgang vedr. manglende vejskilt til Skovbakken. Senere om at få skiltet vendt rundt, da vi i bestyrelsen syntes, at den nye placering var uhensigtsmæssig med skilt hen over fortovet og ud over vejkannten. Det resulterede i, at skiltet nu er blevet vendt rundt.

Hjemmesiden holder vi fortsat opdateret, og vi har fået lagt vedtægterne ind som en pdf. fil, så ejendomsmæglerne selv kan downloade den.

Problemerne med rågerne ved spejderhytten ser ud til at være løst, efter at Gitte Bach, Skovbakken 5, blev tovholder på kontakten til kommunen hvad det angår. TAK for det.

Bestyrelsen har også brugt en del tid på at debattere hastighedsnedsættelse og bump. Vi blev enige om ikke at gå videre hermed, dels grundet det ret betragtelige beløb, der skulle bruges, dels da det ville give problemer med snerydningen, samt det faktum, at alle syntes der generelt, køres pænt på vores veje.

Der har været mange snakke og undersøgelser vedr. en ekstra konto til hensættelse af penge til ny asfalt. Umiddelbart er det en for stor omkostning, men mere om det under Indkommende forslag.

Der er også lagt mange kræfter i overdragelsen fra den tidligere kasser til den nye. Vi har skullet oprette "Mit id" og "e-Boks", samt overdrage ejerskab af konto, så både kasser og formand fremover har kontoadgang.

I løbet af året valgte Lykke Andersen at trække sig som bestyrelsesmedlem, da de satte deres hus til salg. Tak Lykke for din tid i bestyrelsen.

Da Lykke havde trukket sig, valgte vi at trække suppleant Gert Bjerre, Uglebakken 24 A ind i bestyrelsen. Det efterlod en tom suppleant plads, hvorefter bestyrelsen blev enige om at spørge Gitte Bach, Skovbakken 5, om hun var villig til at overtage den tomme suppleant plads. Det var hun heldigvis, tak for det.

Fjernvarmen har vi også snakket om. Her anbefaler vi, at man følger med på diverse grupper på internettet, og at møde op til de informationsmøder der afholdes.

Hvis nok har tilmeldt sig til fjernvarmen, ser det ud til, at der tidligst i løbet af 2026 vil blive gravet rør ned i vores område. Efter evt. nedgravning af fjernvarme, kan det komme til at betyde, at vi må have ny belægning på alle vores veje, da det formentlig så ikke længere kan svare sig med at lappe. Generelt er vores asfalt meget lappet i forvejen.

I november havde vi lavet en lille skriv, der blev delt rundt til alle grundejere.

Her i havde vi fokus på, at ALLE har pligt til at renholde veje ud for ens egen matrikel.

Det vil også sige, at feje småsten ind fra de indkørsler, der har sten, som bliver trukket med ud på vejen.

Sørge for at hækken bliver klippet ind til skel, og derefter også at få fejte grene og blade væk fra vejen. Bl.a. af hensyn til risiko for tilstoppede regnvandsbrønde.

Der var også fokus på, at alle skal parkere på egen matrikel, og det ser ud til, at det har hjulpet.

Snerydningen har fungeret ganske godt på vores veje. Sneploven har kunnet komme forbi. Jeg har kun hørt om et par episoder, hvor sneploven har måtte køre uden om en parkeret bil, hvilket var til stor gene for de naboer, det gik ud over, så de selv måtte ud og rydde vejen foran deres matrikel.

At folk har tænkt over hvordan de parkerer, kom også til udtryk, da der var brand på Uglebakken. Her var der et stort opbud af brandbiler, ambulance og politibiler, som alle kunne komme frem.

Så husk at fortsætte med at parkere på egen grund. Eller hvis det er nødvendigt at holde på vejen i kortere tid, så at parkere helt tæt på hæk/hegn, så man let kan komme forbi. Det gælder også for gæster. Husk på, at vores veje er meget smalle.

Det var så slut på ”Formandens Beretning”, som jeg hermed overgiver til generalforsamlingens godkendelse!!!

Herefter forespurgte dirigenten, om nogen havde bemærkninger til beretningen! Da dette ikke var tilfældet, blev beretningen godkendt med akklamation.

3. Foreningens regnskab

Kasserer **Henriette Adjadj** omdelte regnskabet for 2023 og forklarede lidt om nogle af udgiftsposterne samt de få forekommende restancer, som der i øvrigt nu er ved at være styr på. Årets overskud udgør ca. kr. 9000, ej prangende, men dog tilfredsstillende. Vedrørende budgettet for de nærmest kommende år, kom kassereren ind på, at der her er regnet med et uændret medlemsbidrag, desuagtet vi er helt bevidste om det evt, kommende fjernvarmenet. Bliver det vedtaget, vil nedgravningen af fjernvarmerør i vores veje formentlig bevirke, at vi ikke kommer uden om ny asfalt på hele eller dele af vores vejnet – og det bliver ikke billigt. I den forbindelse er der netop kommet en positiv meddelelse fra Roskilde Kommune, som har bekendtgjort, at de åbner mulighed for et delvist tilskud til ”slidlaget” (det øverste tynde lag asfalt). I givet fald vil det kunne bevirke, at den enkelte husejer får en lidt mindre regning for genasfalteringen. Hermed sluttede kassereren sin præsentation af regnskabet.

Dirigenten spurgte dernæst forsamlingen, om nogen havde spørgsmål eller bemærkninger til regnskabet. Det var ikke tilfældet, og regnskabet godkendtes med akklamation.

4. Indkomne forslag

Der var i år indkommet et forslag indgivet af bestyrelsen, og det lyder:

Bestyrelsen stiller forslag om evt. at oprette en bankkonto nr. 2, til opbevaring af den største del af foreningens formue (alt ikke nødvendigt til den daglige drift). Midlerne på kontoen hensættes til fremtidige større og/eller uventede udgifter, som f.eks, genasfaltering af dele eller hele vores vejnet.

Hvis muligt, skal der kun kunne hæves/flyttes midler fra kontoen ved medvirken af 2 personer, nemlig formand og kasserer.

Bestyrelsen begrundede sit forslag således: Vi har de sidste par år syslet en del med dette tiltag, men også fundet ud af, at det ikke er helt lige til. Dels koster det en del penge (oprettelse af konto nr. 2, p.t. kr. 3900 – samt et årligt gebyr på p.t. kr. 1250), og dels er det langt fra sikkert, at vi kan

få opfyldt vores ønske om medvirken af to personer ved hævnning/flytning fra kontoen. Derfor spørger vi nu generalforsamlingen, om vi skal fortsætte med, eller opgive det nævnte tiltag.

Den første der havde en kommentar til forslaget, var dirigenten **Karen Thielsen**, som syntes det er en god ide med en konto nr. 2, især hvis den oprettes som en "højrente konto" med en rente, som p.t. andrager ca. 3%. Hvis det her viser sig, at renteindtægten i rimelig grad overstiger gebyrudgifterne, er det noget, der bør arbejdes videre på.

Her svarede kassereren **Henriette Adjadj**, at vi som grundejerforening betragtes som en erhvervsvirksomhed, hvorfor det nok ikke er muligt med en højrente konto, som private kan få det. Men det skal vi naturligvis undersøge.

Ulf Olsen fra bestyrelsen påpegede nu, at det fornemmeste formål med en konto nr. 2 er, at få den etableret således, at der **kun** kan hæves/flyttes fra den, ved medvirken af to personer – og hvis det ikke er muligt, bør det nøje overvejes, om det er alt besværet og pengene værd. Endvidere vides det ikke, hvis det skulle lykkes at få den ønskede ordning, hvad oprettelse og årligt gebyr vil løbe op i, da det ikke er en service banken for nuværende kan tilbyde os. Det er noget, de mere seriøst skal overveje, om de vil tilbyde os. Derfor mener jeg, at renteindtægterne langt skal overstige gebyrerne, hvis vi ender med kun at kunne oprette en alm. konto. Det er også en tanke værd, at vi, om formentlig ret kort tid, vil tømme kontoen til genasfaltering af vejene, og så er der ingen rentegivende formue tilbage – kun alle gebyrerne, der skal betales.

Der opstod nu en mindre rundbordsdiskussion, i forlængelse af **Majbrit Larsens** indlæg, om det overhovedet er muligt at kunne opnå en passende høj rente, medmindre pengene bindes i et, to eller flere år. Det mandede ud i, at det vil bestyrelsen undersøge nøjere.

Kenneth Hansen, Uglebakken 26 gav bestyrelsen ret i, at det vigtigste argument, for en konto nr. 2, er to-persons faktoren ved hævnning/flytning, og hvis denne ikke kan opnås, er grundlaget for oprettelsen ikke længere til stede.

Kenneth Hansen fortsatte, og mente vi skulle prøve at undersøge, hvad det vil koste at lade et firma som f.eks. en advokat, en revisor eller lignende, forvalte midlerne som vi ønsker det. Til det sidste svarede **Karen Thielsen**, at det havde man undersøgt tilbage for mange år siden, da hun gik af som kasserer, og det var svært at finde en ny. Den undersøgelse viste, at det var megadyrt.

Der var nu ikke flere indslag til emnet, og dirigenten satte således bestyrelsens forslag/forespørgsel til afstemning med det resultat, at et klart flertal ønskede, at bestyrelsen skulle fortsætte arbejdet med en konto nr. 2 – også hvis den ikke kan etableres med den klausul, at der skal to personer til at hæve/flytte fra den, dog under forudsætning af, at afkastet giver en væsentlig fortjeneste, der gør den til en god forretning,

5. Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsens forslag, om uændret kontingent på kr. 1400 årligt, blev nu sat under debat. **Kenneth Hansen** mente, at man, henset til de kommende store vejjudgifter, burde overveje at hæve kontingentet betragteligt. I forvejen har vi et meget lavt kontingent sammenlignet med andre grundejerforeninger.

Karen Thielsen var ikke enig. Hun mente, vi skal vente på afgørelsen om, hvorvidt fjernvarmen kommer eller ej, for hvis der ikke skal etableres fjernvarme, tror hun på, at vores nuværende asfalt nok skal holde nogle år endnu. Hertil svarede **Kenneth Hansen**, at uanset hvornår vi skal have ny belægning, så er det attraktivt at have så stor en egenkapital i foreningen som muligt, når man skal be' banken om lån til resten af projektet. Derfor ser han gerne, at vi forholdsvis hurtigt får sparet kr. 100-200.000 mere sammen. Bestyrelsesmedlem **Gert Bjerre** slog til lyd for, at vi først afventer afgørelsen vedr. fjernvarmen, idet situationen herefter er noget mere overskuelig at tage bestik af. Han gør klart, at på næste års generalforsamling, når vi ved besked, så vil bestyrelsen være noget mere klar i spyttet omkring kontingent stigninger. **Marianne Christensen**, Ørnevej 19 meldte sig enig i, at det vil være fornuftigt at afvente fjernvarmeafgørelsen, før vi tager stilling til kontingentstigninger.

Her kom **Susanne Svendsen**, Uglebakken 19 ind og meldte, at hun også har bange anelser vedr. vores vandrør, hvor den del, der stadig er gamle jernrør, vil gennem ruste hurtigere nu, hvor det blødere vand afsætter mindre beskyttende kalk i rørene. **Gert Bjerre** kunne her berolige med, at samtlige vandrør nedgravet på Uglebakken, Skovbakken og Rævebakken er nye plastrør, så de holde mange år frem. Det er kun en del af Ørnevej, som stadig har de gamle jernrør – og så er der formentlig også stadig jernrør fra vejen og ind til en del af husene.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning, og da størsteparten af de stemmeberettigede stemte for forslaget med uændret kontingent, blev det vedtaget.

6. Valg af bestyrelse

Formand **Ane Harder**, som var på valg, og villig til genvalg, blev valgt for endnu en 2-årig periode. Kasserer **Henriette Adjadj** var ikke på valg, og det samme gjaldt ligeledes bestyrelsesmedlemmerne **Ulf Olsen** og **Tina Paulsen**. På valg var til gengæld bestyrelsesmedlem **Gert Bjerre**, og han blev genvalgt for 2 år. Ligeledes genvalgtes suppleanterne **Gitte Bach** og **Marianne Christensen** for 1 år. Det samme gjaldt revisor **Karen Thielsen**, som også blev valgt for 1 år. Sluttelig blev så **Tomas D. Kappelgaard** genvalgt som revisorsuppleant for et år, og det giver en bestyrelse sammensat som følger:

Formand	Ane Harder – genvalgt for 2 år.
Kasserer	Henriette Adjadj – ikke på valg.
Bestyrelsesmedl.	Ulf Olsen – ikke på valg.
Bestyrelsesmedl.	Tina Paulsen – ikke på valg.
Bestyrelsesmedl.	Gert Bjerre – genvalgt for 2 år.
Suppleant	Gitte Bach – genvalgt for 1 år.
Suppleant	Marianne Ø. Christensen – genvalgt for 1 år.
Revisor	Karen Thielsen – genvalgt for 1 år.
Revisor supp.	Tomas D. Kappelgaard – genvalgt for 1 år.

7. Eventuelt

Under dette punkt, hvor intet kan vedtages, blev der taget hul på et par emner:

Gert Bjerre opfordrede medlemmerne til at tilslutte sig etablering af fjernvarme i deres huse inden deadline d. 1. maj, idet han mente, det ville give god mening for langt de fleste på den lange bane. Videre oplyste han, at på nuværende tidspunkt er der blot 19 %, som har tilmeldt sig, så der er stadig langt til de krævede 70%. Her tilsluttede **Karen Thielsen** sig, og oplyste, at hun allerede havde tilmeldt sig. **Ulf Olsen** supplerede, idet han mente, at mange huses værdi (alle der p.t. fyrres med gas, olie eller el-radiatorer) vil stige med installeret fjernvarme.

Der opstod nu en mindre rundbords diskussion omkring varmepumper, som en mindre del af vore husejere allerede benytter sig af, og det blev påstået, at de larmer ret irriterende, mens andre kunne fortælle, at de ikke var i stand til at høre deres nabos varmepumpe. Her kom det også frem, at det fortrinsvist er de lidt billigere mærker, der larmer mest, mens de lidt dyrere er meget tyste.

Majbritt Larsen gav udtryk for, at ikke alle beboere husker at feje, og således holde vejen ren ud for deres matrikler. Det gør, at alt skidtet blæser ned for enden af vejen ud for hendes hus. Det er hun ofte udsat for, og forståeligt ret utilfreds med.

Ulf Olsen ville gerne vide, om medlemmerne havde været tilfredse med snerydningen i den forløbne, ret sne rige vinter. Det er nemlig rygtedes, at beboerne i flere andre grundejerforeninger har klaget og været særdeles utilfredse – og det skulle efter sigende være foreninger, hvor kommunen har stået for rydningen. Her lød de fleste til at være godt tilfredse, men 2 af vores beboere oplevede dog problemer. Den ene, **Majbritt Larsen**, som bor for enden af Skovbakken, oplevede ofte, at en større snebunke endte ud for hendes matrikel, så hun selv må i gang med sneskovlen for at komme ud. Den anden, **Kenneth Hansen**, oplevede også at sneen skubbes til en større bunke ved enden af Uglebakken, ved gennemgangen ud til cykelstien op mod busstopstedet. Her opstod så igen en rundbordsdiskussion, hvor bestyrelsen måtte indskærpe, at vores Enterprise med sneryderen ikke gælder fjernelse af sneen, men kun rydning af vejbanen med sneplov/kost, og at større eller mindre snebunker så uundgåeligt vil opstå hist og her. Til syvende og sidst er det dog samtlige husejeres lovmæssige pligt, at rydde ud for- og på egen matrikel. Hvad angår den omtalte, helt eller delvise snespærring ud mod cykelstien, skyldes det de to pæle, her anbragt for kun at lade gående passere. **Gert Bjerre** foreslog genialt, at vi, hvert år i november, trækker pælene op for vinteren, og så kan sneen skubbes op på volden, og problemet er løst.

Der var nu ikke flere indlæg, og dirigenten lukkede generalforsamlingen ned og takkede forsamlingen.