**UDKAST**

Grundejerforeningen Karmstengaard
Referat Generalforsamling 21. april 2024

**1. Valg af dirigent**

Formanden, Søren Larsen, bød velkommen, og takkede for det helt usædvanligt store fremmøde. På bestyrelsens forslag blev Jesper Skytte med akklamation valgt til dirigent.

**2. Valg af referent**

Dirigenten foreslog Karsten Jensen som referent (akklamation), og oplyste, at der også skulle vælges to revisorer på dagens møde, hvilket ikke fremgik af indkaldelsen. Dirigenten gav herefter ordet til formanden for beretningen.

**3. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed det forgangne år**

Formanden oplyste, at der var afholdt to generalforsamlinger, en ordinær i starten af 2023 og en ekstraordinær, idet det ikke var lykkedes at vælge ny formand på den ordinære.

Det blev holdt fem bestyrelsesmøder i 2023 og frem til dagens generalforsamling.

I august 2023 blev der afholdt sommerfest på Sandhøjen med ca. 120 deltagere. Vejret var fantastisk og mange stødte forbi hen ad vejen. Sommerfesten gentages i 2024, og formanden udtrykte håb om også at se dagens fremmødte til arrangementet.

Der er oprettet et aktivitetsudvalg, der arbejder under bestyrelsen. Syv har meldt til frivilligt og givet tilsagn om at bidrage til aktiviteterne. Gruppen arrangerede i januar en tøjbyttedag på Græstedgård. I maj arrangeres der et loppemarked i området ved restaurant Roma og den tidligere tankstation på den modsatte side af vejen. En løbeseddel er fordelt i postkasserne.

Etablering af lys på Sandhøjen er blevet færdiggjort, så der også kan leges, når tusmørket indfinder sig.

Den usædvanlig megen sne i vinter har været en stor udfordring. Vejene i grundejerforeningens område er kommunale veje. Kommunen har imidlertid besluttet kun at rydde de få veje, der benyttes af busruterne eller som fører til offentlige institutioner. Derfor har Bestyrelsen traditionelt afsat en beløb til at rydde de øvrige veje.

Det er også sket i år, men der har været problemer med af få sneen væk på grund af mængderne. Det er gået ud over fortove, indkørsler, m.v.

Såfremt den skovlede sne skulle samles op og køres væk ville det blive særdeles dyrt. Dels på grund af mængderne, dels fordi sneen anses for forurenet og derfor skal afleveres på en miljølosseplads. De modtager den ikke gratis.

Problemerne omkring snerydning er en af grundene til, at bestyrelsen har udarbejdet de to løsningsforslag, der skal diskuteres under et senere punkt.

Dirigenten spurgte om der var kommentarer til formandens beretning. Det var det ikke, ud over to tekniske spørgsmål vedrørende tænding af lyset på Sandhøjen, som dirigenten besvarede.

**4. Forelæggelse af det reviderede regnskab for året 2023 til godkendelse**
Kassereren, Johan Hahn, forelagde det reviderede regnskab.

Indtægterne var lidt højere end budgetteret p.g.a. øgede lejeindtægter fra Telia for mobilmasten på Sandhøjen. Kontingentet er som budgetteret. Udgifterne er lavere, bl.a. fordi bestyrelsen i modsætning til tidligere ikke har brugt foreningsmidler til afholdelse af bestyrelsesmøder. Eneste udgift over det budgetterede er lamperne på Sandhøjen, der viste sig ca. 10.000 kr. dyrere end forventet. Samlet set kommer foreningen ud med et overskud på ca. 18.000, hvilket er lidt højere end budgetteret. Egenkapitalen er på ca. 450.000, dvs. der er penge i kassen.

Dirigenten spurgte om der var kommentarer til regnskabet. Det var der ikke.

Regnskabet godkendtes (akklamation).

**5. Forslag fra bestyrelsen**

1. Bestyrelsen foreslår, at der bruges 80.000.- kroner til rydning og saltning af vejene ved og efter snefald. Pengene er sat af i budgettet, så ingen stigning. (Rydning og saltning efter behov)
2. Bestyrelsen foreslår, at der sættes 448.500.-til at salte samtlige fortove i foreningen. Ifølge vejdirektoratets opgørelse er der saltet 65 dage i 2023. Samtidig sættes kontingentet op med 1033.- til 1433.- kroner pr år.
3. Bestyrelsen foreslår, at der afsættes 230.000 til rydning og saltning af fortove de ca. 20 gange, hvor der kommer sne. Kontingentet hæves med 529 kroner til 929 kroner pr år.

Formanden bemærkede at beløbene kunne virke voldsomme. Man skulle dog være opmærksom på, at forslag A svarer til den nuværende ordning, dvs. hvor der bliver fjernet sne efter behov og evt. saltet. Kun forslag B og C indebærer en udvidelse.

Forslag A er baseret på grundejerforeningens faktiske udgifter til snerydning og saltning af vejene. I år er der eksempelvis kun saltet en enkelt gang. Kommunen har imidlertid oplyst, at der fremover ikke bliver tømt affaldsspande såfremt ”vejen er hvid”. For at undgå den situation, kan der blive behov for at salte oftere og i lidt større mængder end normalt. Beløbet vil derfor skulle justeres.

Forslag B med fortove inkluderet, er baseret på Vejdirektoratets tal for statslige og kommunale veje. De går ud fra, at der skal ryddes sne 65 gange om året. Ofte to gange i døgnet. Derfor er tallet højt.

Forslag C med fortove inkluderet, er baseret på snerydning og saltning af fortovene 20 gange, hvilket nogenlunde svarer til det normale antal.

Der var herefter en generel drøftelse af forslagene.

Der blev stillet flere spørgsmål vedr. hvem der havde ansvar for, at fortove var ryddet og saltet, herunder evt. erstatningsansvar.

Formanden m.fl. oplyste, at det altid var grundejeren, der havde ansvaret. Det uanset om man havde andre til at foretage snerydning og saltning. Det gjaldt såvel fortov og vej (til midten). Ansvaret kan ikke delegeres til andre.

Formanden oplyste på spørgsmål, at der var indhentet ét tilbud. Det var et andet firma end det som rydder vejene. Bl.a. er der forskel i størrelsen af det materiel, der skal benyttes til henholdsvis veje og fortove. Tilbuddet indebar afregning pr. snerydning, så de årlige omkostninger ville variere.

Flere pegede på, at der var problemer med, at sne fra vejen blev kastet op på fortove og foran indkørsler, som måske lige var blevet ryddet. Derfor burde samme firma vælges til både veje og fortove eller også burde det sikres, at de to parter koordinerede snerydningen.

Formanden erklærede sig enig, og oplyste, at han havde taget problemet med opkastet sne op med vognmanden.

En grundejer foreslog, at man i stedet lavede aftaler med naboer og hjalp hinanden med snerydning frem for at bruge så mange penge på det. En anden mente folk selv burde rydde deres sne. En stillede spørgsmål ved at saltning af fortovene måske kunne gå ud over hækkene.

Flere stillede spørgsmål til baggrunden og motivation for forslaget. Hvis det på var på foranledning af en grundejer, burde vedkomne møde op til generalforsamlingen.

Formanden og andre fra bestyrelsen forklarede, at forslagene især havde baggrund i problemerne med at få tømt skraldespande i vinter, og hvad der i øvrigt havde været af kommentarer fra grundejere vedr. problemerne med sne. De tilstedeværende på generalforsamlingen skovlede måske sne som de skulle, men det gjaldt nok højst 25% af grundejerne.

Bestyrelsen havde derfor lavet to konkrete forslag, der kunne bidrage til at løse problemerne med snerydning.

Forslagene fremlægges som et åbent tilbud. Bestyrelsen har ingen fælles holdning.

En i forsamlingen mente, at der ikke havde været tilsvarende snemængder siden 2014. Forslag B ville derfor formentlig føre til, at foreningen oparbejdede en formue, hvilket ikke kunne være meningen.

Formanden oplyste, at problematikken ikke var blevet drøftet, men at det ville være naturligt at nedsætte kontingentet såfremt der opkræves for meget.

En anden spurgte om man ikke kunne løse snerydningsproblemet i dialog med kommunen. Formanden oplyste, at han havde talt med Materielgården, og de vil ikke rydde sne i vores område ud over, hvad de allerede gjorde.

Dirigenten oplyste på spørgsmål, at der var 67 matrikler repræsenteret på generalforsamlingen, og dermed 67 stemmeberettigede.

Der blev udtrykt ønske om foretage afstemningen skriftligt, og at der blev stemt om det mest vidtgående forslag først.

Forslag B skulle derfor sættes til afstemning først. Dernæst evt. det næstmest vidtgående forslag C og endelig evt. forslag A, som ikke indebærer ændringer af den nuværende snerydningsordning.

Afstemningsresultat:

Forslag B: 5 Ja, 64 Nej (skriftlig)
Forslag C: 4 Ja, 64 Nej (skriftlig)
Forslag A: 64 Ja, 1 Nej (håndsoprækning)

Den nuværende snerydningsordning fortsætter dermed uændret.

Dirigenten erindrede om, at der også skulle stemmes om forslag D og E.

1. Vedr. renovering og reparation af hegn og legeplads på Sandhøjen, etablering af et skur til materialer.

Formanden redegjorde for behovet for reparationer og vedligeholdelse samt etablering af et skur:

Hegnet er sikkerhed for, at børnene ikke løber ud på vejen. Alle stolper i hegnet er rådne og skulle udskiftes. En del af brædderne måtte repareres eller udskiftes. Legepladsen krævede også reparationer for at kunne godkendes. To af stativerne var i dårlig stand og karussellen skulle have nye lejer.

Grundejerforeningen havde brug for et sted til at opbevare ting, eks. skilte og bannere. Derfor foreslog bestyrelsen at etablere et skur på Sandhøjen. Under forudsætning af kommunens godkendelse, ville det formentlig blive en container beklædt med træ, placeret ved de andre huse.

En af de tilstedeværende oplyste, at han havde benyttet højen i årtier og det var et godt sted for børn. En anden roste forslaget.

En grundejer mente, at Sandhøjen burde finansieres af de midler, Grundejerforeningen fik ind for leje af masten på højen. Dirigenten oplyste, at lejeindtægterne faktisk var for teknik-huset, ikke masten. Men spørgeren havde ret i, at lejeindtægterne kunne gå til vedligeholdelse af Sandhøjen.

Dirigenten syntes dette lød fornuftigt, og gik derefter til afstemning om forslag D.

Forslag D: 63 Ja, 1 Nej (håndsoprækning)

Forslag D er dermed godkendt.

1. Forslag om kontingent

I lyset af, at det var besluttet at fastholde den nuværende ordning for snerydning ville der ikke være behov for en kontingentstigning. Bestyrelsen foreslog derfor, at kontingentet blev fastholdt uændret, dvs. 400 kr. om året.

Dirigenten gik til afstemning.

Forslag E: 65 Ja, 0 Nej (håndsoprækning)

Kontingentet er vedtaget.

1. Budget 2024

Som følge af afstemningerne om snerydning skulle der stemmes om budgetforslag A.

Kassereren gennemgik kort budget A.

Kassereren oplyste på spørgsmål, at de 10.000 kr. der var afsat til honorar indeholdt 5000 til kassereren, samt 5000 til formanden. Formanden ønskede ikke at modtage honorar for sin arbejdsindsats. Beløbet var dog fastholdt i budget, idet det ikke kunne udelukkes, at der måske blev brug for det i fremtiden, eks. pga. arbejdsopgaver i forbindelse med udrulningen af fjernvarme i foreningen.

Dirigenten gik til afstemning

Budget A: 62 Ja, 0 Nej (håndsoprækning)

Budget A er dermed godkendt.

**6. Forslag fra medlemmerne**

Ingen

 **7. Valg til bestyrelsen**

To bestyrelsesmedlemmer var på valg: Johan Hahn og Flemming Zent.
To suppleanter var på valg: Jesper Skytte og Karsten Jensen.

Dirigenten oplyste, at alle modtager genvalg. Dirigenten spurgte om andre ønsker at stille op.

Ingen meldte sig.

Dirigenten gik derefter til afstemning om de enkelte poster. Alle fire blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Søren Kongedam Larsen, formand
Johan Hahn
Sebastian Mikkelsen
David Munch
Flemming Zent

Suppleanter:
Jesper Skytte
Karsten Jensen

Dirigenten erindrede om, at der også skulle vælges to revisorer og en revisorsuppleant.

**8. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant**

Kassereren oplyste, at de hidtidige revisorer gerne modtog genvalg.

Valget af revisorer førte til en længere opklarende drøftelse frem og tilbage mellem de tilstedeværende om, hvorvidt revisorer skulle bo i grundejerforeningen og om revisorer skulle være statsautoriserede.

En af tilstedeværende oplyste med henvisning til referatet fra generalforsamlingen i 2009, at Generalforsamlingen havde besluttet, at der ikke længere skulle benyttes statsautoriserede revisorer. Det er ej heller et krav i foreningens vedtægter.

Den ene af de to nuværende revisorer havde fraflyttet grundejerforeningen, og der syntes konsensus om, at der om muligt burde findes en ny bosiddende i grundejerforeningen. Dorte Funch Nielsen meldte sig som kandidat. Klaus Madsen ville gerne være suppleant.

Dirigenten gik til afstemning om de enkelte poster.

Revisor 1: David Burchhardt

Revisor 2: Dorte Funch Nielsen

Revisorsuppleant: Klaus Madsen

Alle blev valgt med akklamation.

 **8. Eventuelt**

Flere rejste problemer med parkeringsforholdene i området. Bl.a. var der flere eksempler på at køretøjer ofte blev parkeret uhensigtsmæssigt og gjorde det vanskeligt at komme forbi. Der blev bl.a. givet eksempler på, at bussen ikke kunne køre forbi og en lastvogn, der ofte holdt, så det var umuligt for redningskøretøjer at passere i tilfælde af eks. brand. Der var også problemer med varevogne parkeret delvist på fortovet, så man ikke kunne passere med barnevogn.

En grundejer erindrede om, at det var et krav [Byplanvedtægten 1972], at der skulle være plads til at parkere mindst to biler pr. bolig. Desuagtet parkerede mange på vejen.

Formanden oplyste, at man ifølge Kommunens seneste Parkeringsbekendtgørelse fra 27. august 2014 godt måtte holde med to hjul på fortovet i køreretningen, hvis det ikke er til fare eller ulempe for færdslen på fortovet. Parkeringsbekendtgørelsen for Egedal Kommune kan findes [her](https://egedalkommune.dk/mit-liv/trafik-og-veje/parkering-og-tomgang).

Busser og lastbiler over 3500 kg totalvægt måtte kun holde 3 timer i området. Hvis de har brug for at parkere længere tid skal de benytte en af kommunens seks parkeringspladser for tunge køretøjer, eks. ved Karmstensvej, Lijlevang eller Egedal station. Tilsvarende gjaldt påhængskøretøjer over 2000 kg, herunder trailere og campingvogne. Oversigt over tilladte lokationer for lastbiler i Egedal Kommune kan findes [her](https://egedalkommune.dk/mit-liv/trafik-og-veje/parkering-og-tomgang).

Hverken kommunen eller grundejerforeningen havde sanktionsmuligheder overfor de der parkerede hensynsløst eller ulovligt. Såfremt der ikke kunne findes en mindelig løsning på de lokale parkeringsproblemer var der derfor ikke anden udvej end at kontakte politiet direkte.

Flere grundejere fandt, at der blev kørt for hurtigt i området, og en pegede på forvirrende skiltning om hastighedsbegrænsningen i zonen. Området er 40 km zone, men et af skiltene viste angiveligt 30 Km.

Flere ønskede hastighedsbegrænsende tiltag, idet nogle bilister ignorerede 40 km begrænsningen.

Dirigenten oplyste, at der var et årligt møde med kommunen om trafiksituationen, hvor man kunne tage disse ting op. Personligt tvivlede han dog på, at Kommunen ville være indstillet på at bruge penge på den slags anlægsprojekter, førend udgravningerne ifm. det store fjernevarmeprojekt var tilendebragt.

FLere tilstedeværende klagede over, at mange fortove i realiteten var halveret, fordi hække havde fået lov at bredde sig. En grundejer gjorde opmærksom på, at det nogle steder var så meget ukrudt på fortove, at det var vanskeligt at komme frem med rollator. Vedkomne talte af egen erfaring.

Formanden forklarede, at Grundejerforeningens ordensudvalg af forskellige årsager var bagud med kontrollerne. I år ville de imidlertid blive udført rettidigt i løbet af sommeren, og hvor der var problemer med hække, osv., ville det blive påtalt. Erfaringen var, at en påmindelse i postkassen var nok til at forholdene blev bragt i orden.

Formanden nævnte, at der umiddelbart synes at være problemer med reetablering af de fortove, hvor LM kabler for nylig havde nedgravet fiber kabler. Kvaliteten af arbejdet var for ringe. Der ville blive et vejsyn med deltagelse af LM kabler, Materielgården og formanden. Forhåbentlig ville det føre til, at fejlene blev udbedret.

Bestyrelsen henviser til grundejerforeningens [ordensregler](https://karmstengaard.dk/ordensregler/), samt [vejledningen til beskæring mod veje og stier](https://karmstengaard.dk/om-foreningen/beskaering-af-beplantning-mod-veje-og-stier/). Uddybende vejledning for beskæring af beplantning i Egedal Kommune kan findes [her](https://egedalkommune.dk/mit-liv/bolig/ejerbolig/grundejers-forpligtelser/beskaering-af-beplantning).

Mødet sluttede.

 Efterfølgende havde bestyrelsen arrangeret et traktement med grillpølser og drikkelse udenfor.

Karsten Jensen/Søren Kongedam Larsen

Referatet kan findes på vores hjemmeside og Facebook.

Hjemmeside : karmstengaard.dk

Facebook : Grf.Karmstengård
.