

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Skovparken

Tid og sted: Den 29. november 2023 kl. 19.30, Risskov Biblioteks mødelokale

Referent: Jens Otto, SP17

Til stede: Skovparken hus nr. 1, 3, 13, 17, 21, 25, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22, 26, 32, 34, 36, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 58, 66, 68, 70, 76, 78, 82, 90

Fuldmagter: Skovparken hus nr. 38, 42, 72, 74

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Emnet for den ekstraordinære generalforsamling er maling af husene. Bestyrelsen har med bistand fra en NIRAS-konsulent indhentet tre tilbud på udførelse af arbejdet. Et af tilbuddene er prismæssigt helt uden for vores rækkevidde. De to øvrige tilbud overskrider også vores umiddelbare økonomiske formåen, men med en forhøjelse af den allerede vedtagne ekstrabetaling på 5.000 kr. pr. hus (jf. beslutning på generalforsamlingen den 10.05. 2022) til 12.000 kr. vil vi have råd til at acceptere et af disse tilbud og få sat arbejdet i gang. Bestyrelsen beder på denne baggrund den ekstraordinære generalforsamling tage stilling til følgende alternativer:
 - 2.1. den skitserede engangs-opkrævning af et beløb på 12.000 kr. pr. hus,
 - 2.2. at vi udskyder malingen af husene i 2-3 år og i denne periode forhøjer den løbende indbetaling af bidrag til malekontoen. Funktionelt er der ifølge eksperter ikke noget til hinder for at vente, men æstetisk kan der være argumenter imod,
 - 2.3. at vi supplerer den vedtagne ekstrabetaling på 5.000 kr. pr. hus med optagelsen af et lån på 400.000 kr., som vi så afdrager via en forhøjet kontingentbetaling.

Referat

- Ad 1. Dirigent: Svend, sp52 bliver stillet i forslag og vælges med applaus uden modkandidat.
Referent: Jens Otto, sp17 bliver stillet i forslag og vælges med applaus uden modkandidat.
- Ad 2. Dirigenten overtager mødeledelsen og indleder med at fastslå at denne ekstraordinære generalforsamling er lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne og giver derefter ordet til formanden, Henrik, sp44, som indleder med at give en kort redegørelse for malerfondens oprindelse og formål.

Derefter fortæller han om de skiftende bestyrelsers overvejelser omkring maling af husene og besøg af STO-konsulenter. Vores facader er lavet med materialer og efter procedurer fra firmaet STO. Da grundejerforeningen for godt et år siden havde besøg af en STO-konsulent var hans vurdering at husene ud fra et vedligeholdssynspunkt godt kunne vente i 3-4 år, dvs. nu ca. 2½ år, men at flere af facaderne ud fra en æstetisk synsvinkel så lidt trætte ud.

Bestyrelsen havde på sidste ordinære generalforsamling fået det tydelige indtryk at man skulle igangsætte en tilbudsrunde med forventet maling af facaderne i 2024 og det er sket med bistand fra en NIRAS-konsulent, som har erfaring med både udbud, tilsyn og overtagelses af sådanne opgaver. I udbuddet er der stillet både miljøkrav til materialer og udførelse samt krav om at der benyttes STO-materialer.

Henrik fortalte også at et flertal i bestyrelse anbefalede *ikke* at optage et lån og anbefalede at man malede nu (dvs. arbejdet går i gang foråret 2024).

Begrundelsen for ikke at ville låne er både principielle og praktiske: Bestyrelsen havde indhentet et tilbud fra vores nuværende bankforbindelse, Spar Nord, og hver enkelt husejer skal kreditvurderes og kautionere og indlevere selvangivelse for 2022.

Bestyrelsens begrundelse for at anbefale at der bliver malet nu er også baseret på flere forhold: Dels æstetiske dels et hensyn til at husene bevarer deres værdi og dels en ulyst til at miste det arbejde der er ydet i forhold til udbud, konsulentbistand mm.

Som der er redegjort for i det udsendte materiale til dette møde har det arbejde udmøntet sig i tre tilbud fra tre forskellige leverandører. To STO-mestre og et større, velrenommeret malerfirma, som selvfølgelig også kan udføre malerarbejde med STO-produkter.

Uheldigvis kan ingen af tilbuddenes pris dækkes af den nuværende malerfond – heller ikke selv om der indregnes de to ordinære indbetalinger der vil ske i 2024 og en evt. overførelse af en del af overskuddet af driftsmidlerne. Forslaget er således at der alt i alt opkræves ekstra op til DKK 12.000,- per husstand i 2024.

Inden Henrik gav diskussionen fri fortalte han om afstemningsproceduren, hvor man stemmer i 2 runder, begge runder ved skriftlig, hemmelig afstemning. Bestyrelsen havde medbragt stemmesedler som blev uddelt med en stemme per hus og en stemme per fuldmagt.

1. runde var om finansieringsformen. Enten egenbetaling op til DKK 12.000,- per husstand eller lån på ca. 400.000,- optaget af grundejerforeningen.

2. runde var om maling nu (dvs. vælge et af de eksisterende tilbud og få hele bebyggelsen malet i løbet af 2024) eller udskyde det i ca. 2½ år.

En granskning af fuldmagterne medførte at der alt i alt var

36 stemmeberettigede til 1. runde, heraf 4 fuldmagter og
35 til 2. runde, heraf 3 fuldmagter.

Inden afstemningen gik i gang blev der valgt to optællere:

Finn, sp50 og

Søren, sp22

Diskussion og afstemning over temaet finansieringsform:

Dirigenten henviste flere talere til at tage deres emne op i 2. runde og holde sig til finansieringsform.

Der blev rejst spørgsmål ved hvad en forkastelse af at optage lån vil betyde hvis maling af husene blev udskudt. Bestyrelsen svarede at man selvfølgelig i den situation ikke kan forpligtige en fremtidig bestyrelse, men beslutningen ville i det tilfælde være et udtryk for en principiel holdning som man da kan håbe at bestyrelsen til den tid vil respektere.

Flere var inde på at et lån skal afdrages samtidig med at det må forudses at det almindelige bidrag til malerfonden skal sættes op for at vi ikke står i samme situation næste gang der skal males – derfor giver et lån ikke god mening.

Ligeledes anførte flere at principielt er lån i en grundejerforening ikke en god ide – man laver nogle fremtidige forpligtigelser som man måske slet ikke selv skal stå for at indfri hvis man fx fraflytter Skovparken.

Herefter gik man over til afstemning og efter optælling var resultatet:

34 for at finansiere ved ekstraopkrævning på op til DKK 12.000,- per husstand

0 for at optage lån

2 blanke

Finansiering sker derfor ved ekstraopkrævning på op til DKK 12.000,- per husstand

Diskussion over temaet males nu eller udskydes

Der blev spurgt til om man kunne male ”rullende” hen over flere år, startende med de ældste huse og male de resterende huse i takt med at pengene var til stede.

Forslaget har ikke tidligere været overvejet herunder har man ikke gjort sig tanker om hvad det vil betyde for prisen og om hvorvidt det kan rummes i et tilbud. Forslaget har heller ikke forinden været bragt på banen som et forslag til denne ekstraordinære generalforsamling.

Flere tilkendegav det synspunkt at en udskydning blot vil medføre yderligere udgifter og flere tilkendegav støtte til bestyrelsens anbefaling.

Der var også en kort diskussion af forskellige algetyper og i det hele taget er diskussionen i flere henseender en gentagelse af diskussionen på sidste generalforsamling.

Der er også opklarende spørgsmål fx omkring hvad der bliver repareret som en del af malerentreprisen. Svar: Stort set intet – samlet sum til småreparationer af alle husene i tilbuddene er ca. 15.000,- dvs. det svarer til lidt spartelmasse hvis der findes en lille revne oppe i højden som ikke har kunnet ses fra jorden af, men ellers ikke noget. Det påhviler den enkelte husejer at bringe facaderne i en sådan stand at der giver mening at algerense og efterfølgende male.

Der blev også spurgt til den tidsmæssige udstrækning af arbejdet. Hertil skal bemærkes at vejret kan påvirke hvor lang tid malerarbejdet vil strække sig over. Det skal forventes at det påbegyndes i foråret / forsommeren, der holdes en sommerferiepause og derefter en færdiggørelse i løbet af efteråret. I udbudsbetingelserne står at arbejdet udføres i 2024, men et meget vådt år vil kunne give anledning til at nogle huse måske først bliver malet i det efterfølgende år.

Diskussionen giver også flere tænkte eksempler på hvad prisen for at male om ca. 2½ år vil være under forudsætning af en given prisudvikling på både materialer og arbejdstimer. Ingen af de opstillede senarier endte et godt sted sådan rent økonomisk.

Herefter gik man over til afstemning og efter optælling var resultatet:

29 Ja til at der skal males nu (dvs. i løbet af 2024)

5 Nej til at male nu

1 blank

Der skal derfor males nu (dvs. i løbet af 2024) og bestyrelsen vil straks gå i gang med at indgå aftale med en af tilbudsgiverne.

Det blev nævnt at den nuværende bestyrelse burde genvælges til maj, således at den samme kreds der har været med til udbuddet også sidder i den periode der bliver malet. Formanden takkede for tilliden og fremmødet og mødet sluttede ca. 21:00.

