Ekstraordinær Generalforsamling i Den Hvide By

Tirsdag den 17. juni 2025, kl. 19

Afholdt hos John Christiansen, SA29.

Deltagere: 32 matrikler, heraf 5 fuldmagter repræsenteret på mødet.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens forslag om mandat til at optage lån på op til 7,5 mio. kr. til finansiering af vejprojekt

Referat af Ekstraordinær GF

Velkomst ved formanden, Camilla Neuenschwander

1. Valg af dirigent

Kåre Albrechtsen (SA19) er valgt som dirigent

2. Valg af referent

Rasmus Nørlem Sørensen (VL169) er valgt som referent

Dirigenten konstaterer, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt med varsel 23 dage før afholdelsen. Vedtægterne kræver mindst 7 dages varsel. Beslutninger træffes med almindeligt flertal blandt de fremmødte.

En grundejer oplyser, at han har fået en fuldmagt med fra en ældre grundejer, der havde bedt ham nævne, at hun ikke havde modtaget generalforsamlingsindkaldelsen. Hun fandt det urimeligt, at generalforsamlingen er indkaldt via sociale medier og nyhedsbrev. Hun havde nævnt, at man i princippet kunne få generalforsamlingen erklæret ugyldig.

Formanden gør opmærksom på, at vedtægterne for nogle år siden blev ændret, så indkaldelse ikke længere skulle ske ved omdeling af indkaldelser i postkasserne, men i stedet digitalt ved nyhedsbrev og opslag på hjemmesiden. Det blev sagt på generalforsamlingen, at man kunne henvende sig til bestyrelsen, hvis man havde problemer med mail og internettet. Det tilbud havde enkelte benyttet sig af i starten, men i dag fik ingen grundejere længere indkaldelsen omdelt. Grundejeren kan henvende sig til bestyrelsen, hvis hun vil have indkaldelser på papir.

Vi fortsætter med præsentationsrunde af alle deltagere.

3. Bestyrelsens forslag om mandat til at optage lån på op til 7,5 mio. kr. til finansiering af vejprojekt

Oplæg ved Jan Spohr, kasserer og medlem af vejprojektgruppen

Vi er her i dag for at give bestyrelsen en bemyndigelse til at indgå aftale med banken om et byggelån på op til 7,5 mio. kr. i Arbejdernes Landsbank. Beslutningen er nødvendig, da vi i grundejerforeningen har en tidligere beslutning om at optage et lån på max. 5,5 mio. kr., og fordi vi har en formodning om at det samlede vejprojekt vil kræve et byggelån, der overstiger disse 5,5 mio. kr.

Det skal lige siges, at vi ikke har optaget et lån endnu. Udgifterne er betalt af de opsparede midler i foreningen. De 2 mio. kr. vi har haft på kistebunden er med dagens regning stort set opbrugt. Så vi er nødt til at kunne optage et lån.

Arbejdernes Landsbank er klar til at indgå låneaftale med os på 7,5 mio. kr., når der foreligger en godkendelse fra foreningens generalforsamling.

Før vi kommer til det med økonomien vil jeg lige – kort – give en lille orientering om baggrunden for projektet, hvor langt vi er kommet og hvordan vi synes samarbejdet med vores rådgiver – som hedder Fjerring – og vores entreprenør – som er fra Karise Byg og Anlæg - går. Og her vil Jette og Per, som også sidder i vejprojektgruppen, eventuelt supplere mig.

Som vi har været inde på i forskellige nyhedsbreve har vejprojektet haft et meget langt tilløb – nok mere end 10 år – inden vi her i foråret endelig kom i gang. Oprindeligt var sigtet af få lavet en gennemgående reparation af vores veje, som efter hver vinter var fulde af huller. Og så var det hensigten i forbindelse med denne gennemgående renovering af vejene at få skabt bedre parkeringsforhold gennem etablering af p-lommer.

Efter at vi fik en professionel konsulent til at hjælpe os, blev det klart at den gennemgående renovering af vejen forudsatte at vores vejbrønde – som er de kloakker hvor regnvandet løber ned i hovedkloakken – og de stikledninger som løber fra vejbrøndene og ud til HOFOR's hovedkloak – (og som vi ejer i foreningen) skulle repareres eller udskiftes. Dette blev også klart efter at vi de senere år har været udsat for flere tilfælde af meget dybe huller i vejene, der kostede i størrelsesordenen 100.000 kr. at reparere. En TV-inspektion af stikledningerne viste desuden, at de var i ret dårlig stand.

Det er vigtigt at pointere, at det er regnvandskloakkerne på vejen, som vi ejer. Altså ikke HOFORs hovedkloak.

For så vidt angår planerne om etablering af p-lommer, så blev dette nedstemt på en generalforsamling for nogle år siden.

Vejprojektet, som det ser ud nu, er delt op i 2 faser. Fase 1, som er i gang nu, indeholder en udskiftning af vejbrøndene og stikledningerne. Fase 2 indeholder en genopretning af vores kantsten – som i nogen tilfælde også vil forudsætte en opretning af vores fortove – og så en efterfølgende asfaltering. Det er muligt, at vi i samme forbindelse er nødt til at få udskiftet eller rettet nogle fliser i fortovene.

Fase 1 af projektet er gået stort set uden problemer, hvilket så også betyder, at denne fase forventes at være færdig omkring 1. juli – noget tidligere end først skønnet. Arbejdet er gået godt hidtil, og vi er endnu ikke stødt på uforudsete problemer.

Fase 2 arbejderne, der består af kantstensopretning og asfaltering af vejene, har vi i første omgang forstået først ville kunne sættes i gang til næste forår, dette fordi de reparationer, der er foretaget efter udskiftning af stikledningerne, først skal sætte sig. Vi bliver derfor ikke færdige med hele projektet i indeværende år.

Det seneste er dog her, at vores rådgiver har spurgt, om vi ville være interesseret i, at entreprenøren fortsatte med den del af fase 2, der omfatter genopretning af kantsten, opretning af fortove hvor det er nødvenligt og etablering af overkørsler, hvor disse er. Og dette har vi i bestyrelsen sagt ja til – og vi afventer lige nu et tilbud fra entreprenøren på denne fase. Vi har endnu ikke modtaget tilbuddet.

Hvis vi får et tilbud som vi kan acceptere, kan det således være, at arbejdet med denne del af fase 2 påbegyndes i forlængelse af fase 1. Om det i givet fald bliver henover sommerferien eller efter denne vides ikke. Men under alle omstændigheder vil asfaltarbejderne først kunne gennemføres til næste forår. Det skal for god ordens skyld siges, at der selvfølgelig bliver lagt noget midlertidigt asfalt på de steder, hvor der lige nu ligger grus efter reparationsarbejderne.

Også lige kort om samarbejdet med rådgiver (Fjerring) og entreprenør (Karise). Det er Jette, Per og jeg, der deltager i byggemøderne, hvor der bliver redegjort for fremdriften i projektet og taget stilling til forskellige praktiske forhold. Og fra vores side er der stor tilfredshed med samarbejdet. Rådgiver og entreprenør virker kompetente – og lydhøre. Og folkene på pladsen virker venlige og forstående.

De er glade for, at vi er hurtige til at træffe beslutninger – og at vi i foreningen er gode til at sikre, at de kan komme til med arbejdet.

Jette: Tilbuddet på første fase indeholdt en række ekstra poster, som kunne komme på tale efterhånden, som de dukkede op. Det er ikke dukket op endnu, så det giver os et godt indtryk af entreprenøren.

Og så til det med økonomien!

Som nævnt i nyhedsbrev 4 om vejprojektet, så var det tilbud vi fik på fase 1 med rådgivning og entreprenørarbejde væsentligt dyrere, end hvad vores tidligere konsulent havde forventet. Det er grunden til, at vi er samlet i dag for at træffe en ny beslutning om lånemuligheder. Samtidig kender vi i skrivende stund ikke prisen på fase 2, som ikke har været i udbud endnu.

Vi er dog siden indkaldelsen til generalforsamlingen blevet lidt klogere, idet vi har fået vores nye rådgivers bud på/overslag over hvad han tror fase 2 vil koste. Og det var heldigvis en mere positiv oplevelse, end hvad angår fase 1.

Med den usikkerhed, at vi kun har dette overslag – og altså ikke et egentlig tilbud – så er det lige nu vurderingen, at det samlede projekt måske vil løbe op i ca. 7.8 mio. kr. Som bekendt har vi løbende sparet op, og vi har i 2025 budgetteret med at have ca. 2 mio. kr. af egne midler at komme i projektet. Dette betyder, at vi - igen med alle mulige forbehold - måske lander på et lånebehov på omkring 6 mio. kr. Men dette er altså alene baseret på et positivt scenarie og er baseret på rådgiverens vurdering.

Lån på 7,5 mio. kr. for at være på den sikre side

Vi har imidlertid valgt fortsat at bede om generalforsamlingens godkendelse af et byggelån på op til 7.5 mio. kr. Det er det beløb vi har talt med banken om – og vi vil være på den sikre side. Som tidligere nævnt svarer byggelånet til en form for kassekredit (og man betaler kun renter af det beløb, der er trukket på kontoen) – og det endelige lån vil først blive optaget, når projektet er færdigt.

Når projektet er færdigt og alle fakturaer er betalt konverteres "kassekreditten" til et egentligt lån.

Viser det sig derfor, at der kun vil være behov for at låne 6 mio. kr., vil vi selvfølgelig kun optage et lån af denne størrelse.

Finansieringsplan

Generalforsamlingen besluttede oprindelig at forhøje kontingentet, optage et 10-årigt lån og hvidte færre huse.

Grundet den usikkerhed vi har lige nu om økonomien i det samlede projekt, har vi – som ligeledes beskrevet i nyhedsbrev nr. 4 – besluttet at vente med at fremlægge forslag til finansieringsplan.

Bestyrelsen vil når den samlede økonomi kan fastlægges – herunder renten - fremlægge forslag til finansieringsplan – jf. den som blev fremlagt på den ekstraordinære generalforsamling for 2 år siden i juni 2023. Vi vil således her se nærmere på, om der skal ske ændringer i den beslutning, vi allerede har taget om at sætte kontingentet op og hvidtehastigheden ned.

Afslutningsvis så indstiller bestyrelsen, at generalforsamlingen giver mandat til, at der optages en byggekredit på op til 7,5 mio. kr. Vi mener vi med denne beslutning heltidssikrer finansieringen af vores samlede vejprojekt, og vi sikrer at der nu kan udarbejdes lånedokumenter, der gør, at vi vil være i stand til at betale de fakturaer, der måtte komme her op til sommerferien.

For god ordens skyld skal det præciseres, at vi som grundejere hæfter for lånet pro rata. Hver grundejer hæfter således for 1/77 af det samlede lån. Det svarer til ca. 97.500 kr. per matrikel ved et lån på 7,5 mio. kr.

Den garanti vil kun blive bragt i anvendelse, hvis vi af en eller anden grund holder op med at betale kontingent, og vi som følge heraf ikke vil kunne betale låneydelsen af foreningens midler.

Der var en lang række spørgsmål fra grundejerne om projektets detaljer, tidsplan, finansieringsplan m.m. Bestyrelsesmedlemmer og arbejdsgruppen for vejprojektet svarede på alle spørgsmål til generalforsamlingens tilfredshed. Bestyrelsen informerer løbende om projektet i både nyhedsbrev, på foreningens hjemmeside og ved lejlighed også på Facebook.

Forslaget blev sat til afstemning.

Antal stemmer for: 32

Antal stemmer imod: 0

Afstår fra at stemme: 0

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4. Eventuelt

I forbindelse med vejprojektet kommer vi tæt på alle indkørsler hos grundejerne. Jette fra projektgruppen informerede derfor om gruppens overvejelser om, hvordan vi kan sikre et nogenlunde ensartet udtryk. Der kommer mere information om dette forhold.

Referent: 17. juni 2025, Rasmus Nørlem Sørensen

Godkendt den 22. juni 2025 af bestyrelsen

Godkendt den 22. juni 2025 af Kåre Albrechtsen