

# Generalforsamling i GF Lindehave onsdag den 15. marts 2023

## Formandens beretning

Det har været et travlt år siden vi sås sidste år i arts til GF den 9. marts 2022. Både med de løbende opgaver i forhold til den daglige drift og ikke mindst i forhold til Vejprojektet

Efter sidste års generalforsamling 9. marts konstituerede bestyrelsen sig på første møde som følger:

Formand	Ann-Cecilie Pedersen, VL 43
Næstformand	Kurt Egon Johansen, LS15
Kasserer	Lene Rytter, LS3
Sekretær	Brian Juul-Nielsen, LS 2
Bestyrelsesmedlem	Mogens Kongstad, LS 13
Suppleant	Ulla Falkvist, LS 6
Suppleant	Kenneh Thenninge, VL89

Lidt statistik for aktivitet over det forløbne års aktiviteter:

Der er afholdt 13 bestyrelsesmøder, 1 møde i Farvetilsynet, 2 Revisionsmøder, 5 møder med vores gartnerfirma Greendays, 8 møder med diverse banker og 9 møder med Hartvig Consult

### Arbejdslørdage

I denne sæson er vi igen tilbage til normalen med afholdelse af 4 arbejdslørdage. Der bliver arbejdet godt igennem på disse lørdage, så der kommer noget fra hånden og alle deltager, så meget som man nu er i stand til. Og så er der naturligvis tid til også at lade snakken gå og hygge sig sammen med naboer og genboere, som man måske ikke ser så tit.

Vi oplever generelt pænt fremmøde til disse arbejdslørdage, selvom det af og til kniber med at huske at melde afbud eller få helt styr på fritagelserne.

Og hvad blev der så lavet, på disse arbejdslørdage:

- 2 gange klipning af bøgehækkene
- Klipning af hækken ved vendepladsen på Lindestien
- Trimming af skørter på lindetræerne
- Faldmåtterne under vippen på legepladsen blev rensset og løsnet
- Faldgruset revet og rensset for ukrudt og kanterne stukket af på legepladsen
- Luget diverse bede og fyldt op med flis
- Strøet kalk på plænerne
- Malet Magda (næsten)
- Sat løg i plæner og det store bed langs VL45
- Stukket diverse kanter af
- Og meget mere

Og i tilgift til det, fik Bestyrelsen ryddet op i Magda og udarbejdet en inventarfortegnelse en våd lørdag i efteråret

Også i år fik vi etableret juletræer og opsat lyskæder - tak for en kæmpe indsats fra især Brian for at få dette op at stå igen i år. Det er noget, der lyser dejligt op i den mørke tid

## **Arbejder**

Af større aktiviteter, vi har fået udført i den forgangne periode kan nævnes:

- Som sædvanligt har vi fået beskåret vore træer og fjernet udgået træ i hegnet ud mod boldbanerne
- Vi har fået fældet og fjernet de to store Lindetræer ved indkørslen til Lindestien – noget vi har talt om i flere år, eftersom de ødelægger Vejbelægningen og ikke kan rodfræses
- Fjernelse af stød omkring Magda g etablering af fliser rundt om Magda (plænen udjævnes, når det bliver mere tørt)
- Lagt belægning ved indkørslen til Lindestien om, så de farlige ujævnheder er fjernet
- Stubfræset og fjernet stubbene efter de store lindetræer
- TV-inspektion af foreningens kloaker
- Opmåling af foreningens område ved landmåler

Fældningen af diverse træer og flisearbejdet omkring Magda har naturligt genereret en del både flis og overskudsjord. I stedet for at vi skal betale for at komme af med det (hvilket er ganske kostbart) har vi valgt at beholde såvel flis som jord. Det ligger nu placeret ved vendepladsen nederst på Lindestien og er til fri afbenyttelse for foreningens medlemmer. Samtidig regner vi med at benytte flisen til at dække af i bede mm, så vi ikke behøver at bruge penge på at indkøbe dette, når foråret kommer.

## **Ny entreprenør**

Vor entreprenør gennem mange år, Mark fra PM services meddelte os i efteråret, at han ikke længere var i stand til at varetage vinterberedskabet for foreningen og senest har han her i slutningen af februar måned meddelt os, at han også ønsker at frasige sig de øvrige opgaver, han hidtil har udført for foreningen grundet sygdom.

Vi har derfor været nødt til at se os om efter en ny entreprenør til at udføre opgaverne. Valget faldt i første omgang på Greendays til at udføre Vintervedligehold, og eftersom vi ikke har været helt tilfredse med vor tidligere leverandør på træ-pleje området, Treecare, bad vi dem også om at udføre den årlige beskæring af træer mm.

Vi har været tilfredse med samarbejdet og i naturlig konsekvens heraf har vi valgt også at indgå aftale med dem om græsslåning. Vi har med andre ord indgået 1 ny aftale om vintervedligehold og 1 ny aftale om græsslåning. Aftalerne revideres 1 gang årligt efter sæsonens slutning.

Ud over det er specielt kassererens tid gået med at få indhentet kontingentindbetalingerne. Som vi løbende har informeret jer om i Siden Sidst, har det knebet med at få betalingerne rettidigt ind for især rate 2 med deadline 30. september. Det giver en del ekstra arbejde at skulle rykke op til flere gange for indbetalingerne.

## **Opsparing til Vejreovering, løbende vedligehold mm**

Ellers har der i år gået meget tid med Vejprojektet. Der har været en del flere ting at tage stilling til, end vi umiddelbart havde forestillet os – både fra medlemmerne og fra såvel rådgivere som banker.

I konsekvens af, at medlemmerne tydeligt ikke ønskede at gennemføre Vejprojektet på indeværende tidspunkt, har Bestyrelsen fået udarbejdet dels et budget for den nødvendige reovering af foreningens kloaker (vedlagt som forslag 1 fra bestyrelsen, så det skal jeg ikke komme så meget ind på her) og en oversigt over Renoverings- og vedligeholdelsesomkostninger over en 10-årig periode.

Planen baserer sig på tilbuddet fra P.P. Brolægning, (som også blev benyttet til Vejprojektet efter licitationen) fratrukket prisen for kloakreovering (der er fremsat som Forslag fra Bestyrelsen, 1). For overblikkets skyld er der brugt de samme grundforudsætninger som i Vejprojektet – skulle man senere ønske at tilføje eller fratække enkelte elementer til den tid, kan regnestykket blot modificeres-

Planen baserer sig endvidere på, at renovationen af kloakkerne foretages som foreslået i Bestyrelsens forslag 1.

Det skal understreges, at planen og beregningerne er principberegninger, der bygger på de ovennævnte forudsætninger, der jo kan ændre sig over tid. De er udarbejdede for at give generalforsamlingen og bestyrelsen et begreb om, hvad omfanget af hhv. opsparring, reparation og vedligeholdelse kommer til at koste i de kommende år.

Kort fortalt viser beregningerne med en indkalkuleret 3% inflationsrate (som vedlægges formandens beretning) at der ved en fortsat opsparring gennem de næste 10 år på ca. 10.000 kr årligt per medlem vil være opsparet nok til at gennemføre vejprojektet.

Sammen med de estimerede 25.000 kr per medlem for reovering af kloakker, betyder det alt i alt en regning på 125.000 kr. per parcel

Hertil kommer så en estimeret omkostning til genopretning af de værste kloakdæksler og lunger på cirka 200.000 kr. næste år og en årlig vedligeholdelsesomkostning på ca. 30.000 kr, der skal betales via kontingentet. Alt i alt et estimeret beløb på godt og vel 500.000 kr., når det indekseres på samme måde som ovenfor beskrevet over en 10-årig periode

Samlet betyder det en meromkostning ved udskydelse af Vejprojektet på i omegnen af 3 mio kr. plus i forventeligt ca. 500.000 kr. til den løbende drift over de kommende 10 år

### **Bestyrelsessammensætning**

På dagsordenens punkt 7 i dag står som sædvanligt 'Valg af Bestyrelse og suppleanter'. Jeg tænker ikke, at det er forbigået nogens opmærksomhed, at der i modsætning til tidligere mangler navne ud for nogen af posterne.

Foreningens Nestor, Mogens Kongstad, har valgt at trække sig tilbage efter et langt virke, hvor han især har været ansvarlig for en utrættelig opretholdelse af standarden på vore grønne områder. Mogens trådte ind i Bestyrelsen i 1997 og har således været med i mere end 25 år. Jeg vil gerne benytte lejligheden til at sige Mogens mange tak for hans store arbejde gennem tiden.

Også foreningens sekretær siden 2015, bestyrelsesmedlem Brian Juul har valgt at stoppe og genopstiller ikke. Brian har i den grad bidraget til alle samlinger og festligholdelser i foreningen og stået som primus motor i alle vore printopgaver gennem årene. Tak for det Brian og for din aldrig svigtende optimisme.

Endelig skal kort nævnes, at undertegnede heller ikke genopstiller. Jeg har været i Bestyrelsen siden 2008 og formand siden 2010 – tiden er inde til, at der nu må nye kræfter til.

Tak for ordet - og hermed overlader jeg beretningen til forsamlingen

---

### **Formandens beretning fra Farvetilsynet det forgangne år**

Farvetilsynet mødes ordinært 1 gang årligt i juni måned, dette år den 16. juni, hvor vi under rundgang i området kiggede på efterlevelsen af de paragraffer vore vedtægter, der omhandler den generelle vedligeholdelse af hus og grund – paragrafferne 7 (Hegnsligt), 8 (Vedligeholdelse af egen grund), 9 (Valg af farver til udenørs træværk)

Som sædvanligt er det heldigvis det overordnede indtryk, at den generelle tilstand i foreningen og på parcel-erne fremstår i pæn og god stand. Der blev i år udsendt breve til 25 parceller med påtaler, der dækker over forhold indenfor alle de tre nævnte paragraffer.

Det er altid en fornøjelse at udnævne Årets Parcel, specielt fordi der faktisk altid er så mange kandidater til titlen. I år faldt valget på Ved Lindelund 37, som Farvetilsynet fandt at være en flot og velholdt parcel.

Uden at skulle foregribe den kommende debat, når vi kommer til behandling af forslag fra medlemmer, kan jeg fortælle, at Farvetilsynet hvert år diskuterer og evaluerer tilsynets berettigelse: giver det overhovedet mening og værdi at opretholde et Farvetilsyn?

Der er generel enighed om, at det faktisk giver rigtigt god værdi at opretholde et Farvetilsyn. Med en relativt beskednen indsats er det med til at skabe et homogent indtryk af foreningen og vort område og dermed fastholdelsen af det samlede, gode indtryk af Foreningen – alt sammen noget, der jo som bekendt også er en del af a sikre, at vore parceller vedbliver at holde værdien.

Tak for ordet - og hermed overlader jeg beretningen til forsamlingens debat og godkendelse

-----  
**Forslag om etablering af borde og bænke:**

Forslaget har været fremme tidligere og er også siden legepladsens etablering blevet løbende debatteret i bestyrelsen. Derfor blev der opsat de tre bænke, der er der nu

Hovedårsagen til nedstemningen af forslaget har hver gang været:

- Ikke tiltrække unge mennesker fra skolen og andre steder, der har for vane at benytte legepladsen som rekreativt område til bl.a rygning og snifning af lighergas mm
- Ud over det med omkostningerne – der skal etableres et fast fliseunderlag / alternativt skal vores gartner betales for at flytte arrangementet ved hver græsslåning. Foreningens budget er stramt i år

**Forslag om etablering af slidsker**

Bestyrelsen finder generelt, at det er en god ide, men: forslaget har været fremme tidligere, hvor vi har undersøgt det. Udfordringen er, at trapperne er for stejle til at en slidskeløsning, som skitseret, kan etableres. Havde vejprojektet været sat i gang kunne vi have omlagt en af trapperne for et relaivt beskedent beløb som ekstraarbejde og derved fået etableret en løsning

**Forslag om nedlæggelse af Farvetilsyn**

Svar: Bestyrelsens holdning er, at vi IKKE støtter forslaget-

I parentes kan bemærkes, at det jo ikke blot er medlemmerne af bestyrelsen, men faktisk hele Farvetilsynet, hvor 6 ikkebestyrelsesmedlemmer + de to suppleanter også deltager, der foretager tilsynsforretningen 1 gang årligt

Vi mener, at Farvetilsynet skal bibeholdes. Det er med til at højne værdien af ikke blot det samlede område, men også den enkelte parcel. Farvetilsynet er med til at sikre, at foreningen bevarer et homogent udseende, som det oprindeligt er tiltænkt. Vi tænker, at det får folk til at tænke sig om inden man begynder at male, og at det dermed har en præventiv virkning

Og så henviser vi i øvrigt til tidligere års forslag om at tillade forskellige farvevarianter blev massivt nedstemt

-----  
**Økonomi og Budget 2023:**

Som det kan ses allerede fra toppen af siden, har det i år været nødvendigt med en forhøjelse af det årlige kontingent fra 2.000 kr. til 2.250 kr. per parcel.

Kontingentet blev senest forhøjet i 2010, og der må siges at være sket en del siden da.

Som vi vist også har skrevet ud til jer allerede, er budgettet for 2023 et meget skrabet budget, med aktiviteterne holdt på et absolut minimum.

Der er som udgangspunkt kun afsat penge til foreningens mest nødvendige drift og ikke til de lidt større ting, som også trænger sig på, så som genopretning af kloakdæksler, tromling af plænerne, rensning af kanter og stier mm

Der er afsat en post til inspektion og evt. efterfølgende reparation af legepladsen. Eftersom opretning af indkørsel til Lindestien og rodfræsning af de to stød efter lindetræerne har hastet lidt med at få gjort (specielt opretningen af ujævnhederne i vejbanen) er de allerede gennemført

Også det nødvendige vedligehold af foreningens træer og buske + genplantning af de træer, der blev fældet hen over vinteren, er der afsat midler til

De to beløb til hhv vintervedligehold og græsslåning er i hht indgåede kontrakter

Øvrige mindre beløb baserer sig hovedsageligt på sidste års forbrug – dog er der tanker om at evt. reducere forbruget til print ved at lade udgivelsen af Siden Sidst ske elektronisk i en eller anden form – men det overlader vi trygt til den kommende bestyrelse

Vi har her i budgettet – jf forslag 2 fra Bestyrelsen fastholdt indbetalingen til Vejfond på 1.000 kr årligt per parcel

Herunder indsat:

Kopi af beregnede nødvendig opsparing til vejrenovering

Kopi af beregnet nødvendig driftsomkostning til vedligehold af veje og stier

Efter aftale med grundejerforeningen Lindehave er følgende budget udarbejdet for en periode på 10 år, eftersom forningen ønsker en opsparing til det nødvendige entreprisbudget ved udførelse af en "1:1 totalrenoveringbudget", der tager udgangspunkt i udarbejdet udbudsmateriale og indhentede priser fra entreprenøren P.P. Brolægning, som var den vindende entreprenør af afholdt licitation i perioden september 2022 - januar 2023.

Budgettet er baseret på udført vejsyn med rapporter og tekniske opmålinger, samt priser fra entreprenøren P.P. brolægning. Tilføjes der opmærksom, at priserne er blevet indeksreguleret med 3 % over 10 år. Budgettet er et estimeret budget og er således vores bedst mulige vurdering af prisniveauet i markedet på totalrenoveringens udførelsestidspunkt.

Totalrenovering baseret på P.P. Brolægningstilbud dateret 16. december 2022 med efterfølgende opdateringer

1. Etablering og drift af byggeplads
2. Udskiftning af eksisterende veje- og stibelægninger til ny betonbelægningsten
3. Etablering af trækrør til fremtidig fiber i området
4. Omsætning af belægning på 122 stk. private indkørsler, ca. 1,5 meter målt fra vejskel ind mod privat grund
5. Pulje til uforudsete og ekstra arbejder

Dette budget indeholder ikke omkostninger til en kloakerenovering af Foreningens brønde og stikledninger (jfr. tidligere udbud fra januar 2023 (forslag herom fremsat separat på foreningens ordinære generalforsamling 15. marts 2023))

Entreprisenum for 1:1 totalrenovering, inkl. moms:		8.955.556 kr.
Udgift år 1. med 3 %	kr.	8.955.556
Udgift år 2. med 3 %	kr.	9.224.223
Udgift år 3. med 3 %	kr.	9.500.950
Udgift år 4. med 3 %	kr.	9.785.978
Udgift år 5. med 3 %	kr.	10.079.557
Udgift år 6. med 3 %	kr.	10.381.944
Udgift år 7. med 3 %	kr.	10.693.403
Udgift år 8. med 3 %	kr.	11.014.205
Udgift år 9. med 3 %	kr.	11.344.631
Udgift år 10. med 3 %	kr.	11.684.970
<b>Entreprisenum ved år 2033, inkl. moms</b>	<b>kr.</b>	<b>11.684.970</b>

#### Rådgiverbudget:

Byggeledelse:		Per uge		
1-2 stk. ugentlig tilsyn *) vurderet til 20 uger, pris ved kontraktindgåelse	20 uger	kr.	15.859	kr. 317.175
Udgift år 1. med 3 %	20 uger	kr.	15.859	kr. 317.175
Udgift år 2. med 3 %	20 uger	kr.	16.335	kr. 326.690
Udgift år 3. med 3 %	20 uger	kr.	16.825	kr. 336.491
Udgift år 4. med 3 %	20 uger	kr.	17.329	kr. 346.586
Udgift år 5. med 3 %	20 uger	kr.	17.849	kr. 356.983
Udgift år 6. med 3 %	20 uger	kr.	18.385	kr. 367.693
Udgift år 7. med 3 %	20 uger	kr.	18.936	kr. 378.724
Udgift år 8. med 3 %	20 uger	kr.	19.504	kr. 390.085
Udgift år 9. med 3 %	20 uger	kr.	20.089	kr. 401.788
Udgift år 10. med 3 %	20 uger	kr.	20.692	kr. 413.841
<b>Udgift for byggeledelse ved år 2033, inkl. moms</b>		<b>kr.</b>		<b>413.841</b>
<b>Projektledelse:</b>				
Genudbud, der er givet rabat grundet tidligere samarbejde		kr.		37.500
Teknisk Før-gennemgang, afleveringsforretning m.v.		kr.		24.913
<b>Udgift for projektledelse ved år 2033, inkl. moms</b>		<b>kr.</b>		<b>62.413</b>
<b>Samlet Rådgiverbudget inkl. moms</b>		<b>kr.</b>		<b>476.254</b>
<b>Samlet Entreprise- og rådgiveromkostning, inkl. Moms</b>		<b>kr.</b>		<b>12.161.224</b>

Det samlede antal grundejer i foreningene, der skal bidrage med betaling/opsparingen

122 Antal grundejer

	Opsparing inkl. moms	Opsparing pr. grundejer inkl. moms
Totalrenovering af belægningen samt etablering af trækrør og omsætning af belægningen på private indkørsler inkl. pulje uforudsete m.v.	kr. 11.684.970	kr. 95.778
Omkostning til rådgiver ifm. revidering af projekt, genudbud, licitation m.m.	kr. 62.413	kr. 512
Omkostning til byggeledelse, tilsyn m.m.	kr. 413.841	kr. 3.392
<b>Samlet udgifter over 10 år</b>	<b>kr. 12.161.224</b>	<b>kr. 99.682</b>
Opsparing pr. år	kr. 1.216.122	kr. 9.968
Opsparing pr. mdr.	kr. 101.344	kr. 831

Totalrenovering 2023, inkl. moms	kr. 8.955.556
Totalrenovering 2033, inkl. moms	kr. 11.684.970
<b>Forskel</b>	<b>kr. 2.729.413</b>

Eftere aftale med Grundejerforeningen Lindehave er følgende renoverings- og vedligeholdelsesplan udarbejdet, således foreningen sikres mod utilsigtede udgifter, optimerede arbejdsgange i den fremtidige drift og vedligeholdelse af foreningens veje og stier, samt for at forhindre unødvendige ekstraregninger. På den måde er foreningen klædt på til at vurdere de årlige omkostninger på almindelig renovering og vedligehold over de næste 10 år inden til en endelig totalrenovering udføres.

Renovering og vedligeholdelsesplan omfatter nedenstående arbejder og er baseret på erfaringspriser.

1. Her og nu renovering og vedligehold af belægning omfanget er en estimeret omfang med udgangs i tidligere vejsyn og hertil hørende rapporter, herunder opretning af diverse kloakdæksler og større lunke
2. Mindre reparationer med omsætning af eksisterende belægning og grusmateriale.

Ad. 1 -dækker arbejder, som skal igangsættes snarest muligt og omfatter sporadisk reparationer og vedligehold af belægningen.

Ad. 2 omfatter 1 gang årlige renovering og vedligeholdesarbejder af belægningen, hvor lunke og spring oprettes. Dette budget indeholder ikke en udsiftning af den eksisterende belægningen med nyt. Derimod vil de eksisterende fliser blive anvendt og grusmateriale, således belægningen omsættes.

Renovering- og vedligeholdelsesplan		
Ad. 1 - Renoveringsbudget	kr.	200.000
Udgift for reparation ved år 2033, inkl. moms	kr.	200.000
<b>Vedligeholdelsesudgift ved markedspris i 2023</b>	<b>kr.</b>	<b>30.000</b>
Vedligeholdelsesudgift år 1. med 3 %	kr.	30.000
Vedligeholdelsesudgift år 2. med 3 %	kr.	30.900
Vedligeholdelsesudgift år 3. med 3 %	kr.	31.827
Vedligeholdelsesudgift år 4. med 3 %	kr.	32.782
Vedligeholdelsesudgift år 5. med 3 %	kr.	33.765
Vedligeholdelsesudgift år 6. med 3 %	kr.	34.778
Vedligeholdelsesudgift år 7. med 3 %	kr.	35.822
Vedligeholdelsesudgift år 8. med 3 %	kr.	36.896
Vedligeholdelsesudgift år 9. med 3 %	kr.	38.003

Det samlede antal grundejer i foreningene, der skal bidrage

122 Antal grundejer

	Udgifter inkl. moms		Udgifter pr. grundejer inkl. moms	
Renoveringsudgift til reparationer af skader	kr.	200.000	kr.	1.639
Vedligeholdelsesudgift ved år.1	kr.	30.000	kr.	246
Vedligeholdelsesudgift ved år.9	kr.	38.003	kr.	312
Samlet udgifter over 10 år	kr.	504.773	kr.	4.137
Udgift pr. år*	kr.	50.477	kr.	414
Udgift pr. mdr.	kr.	4.206	kr.	34

Ad 1: det år, hvor opretning af kloakdæksler mm erholdes bliver udgiften i alt 230.000kr, per parcel lig med 1.885 kr, resterende år er omkostningen 30.000 kr indekseret, cirka 300 kr per parcel